Der Eigentumserwerb beim Pachtinventar

Inaugural-Dissertation

zur
Erlangung der juristischen Doktorwürde
der
Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

Josef Neuhaus
Gerichtsreferendar aus Kassel

Marburg 1933

Gebrüder Müller, Kassel, St. Martinsplatz 2

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Als Dissertation von der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät angenommen am 21. November 1930.

Berichterstatter: Geheimer Justizrat Prof. Dr. Manigk.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41554407_0136

Meinen lieben Eltern.

SCHRIFTTUM.

Achilles-Greiff, BGB., 13. Auflage, 1930.

Archiv für die zivilistische Praxis, herausgegeben von v. Blume, Heck, Rümelin und Schmidt, zit. A. Z. P.

Arndts, Lehrbuch der Pandekten, 1877, 9. Auflage.

Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts, 1866, 2. Auflage.

Biermann, Das Sachenrecht, 1898.

Block, Ueber die Rechtsstellung des Pächters und des Verpächters in Beziehung auf Inventar eines gepachteten Grundstücks. Erlanger Dissertation. 1905.

Boley, Betrachtungen über verschiedene Rechtsmaterien, 1800.

Corpus iuris civilis, Ausgabe von Krüger und Mommsen.

Cosack, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I, 1900, 3. Auflage.

Crisolli, Pachtinventar in H. d. R., Bd. III, 1927, S. 366.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts, Bd. II, 1902.

Dernburg, Die Schuldverhältnisse nach dem Recht des deutschen Reichs und Preußens, 1899.

— — Das Sachenrecht des deutschen Reichs und Preußens, 1908, 4. Auflage.

— — Pandekten, 1884, Bd. I.

Eck, Vorträge über das B. G. B., herausgegeben von Rud. Leonhard, Bd. I, 1903.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I, 1903, 9. Auflage.

Enneccerus, Kipp und Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I, I, 1928, 30/34. Auflage. Bd. I, II, 1928, 28/31. Auflage. Bd. II, 1927, 22/26. Auflage.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivil- (zit. R. G.) und Strafsachen (zit. R. G. Str.).

Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, E 1 1888, E 2 1892.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch, 1912, 9. Auflage.

v. Gerber, System des deutschen Privatrechts, 1886, 15. Auflage.

— — 17. Auflage, 1895, neubearbeitet von Cosack.

Gierke, Grundzüge des deutschen Privatrechts, in Holtzendorffs Enzyklopädie, Bd. I, 1904, S. 433 ff.

Goldmann-Lilienthal, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. II, 1903, 2. Auflage.

Handwörterbuch der Rechtswissenschaft, herausgegeben von Stier-Somlo und Elster, Bd. III, 1927, zit. H. d. R.

v. Holzschuher, Theorie und Kasuistik des gemeinen Zivilrechts, Bd. III, 1864, 3. Auflage.

Huck, Die Viehverstellung, in Zeitschrift für dt. Recht und dt. Rechtswissenschaft, Bd. V, 1841, S. 226 ff.

Hübner, Grundzüge des deutschen Privatrechts, 1930.

Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts, herausgegeben von Rud. v. Jhering, zit. Jh. Jahrb.

Jhering, Der Besitzwille, 1889.

Jeroschewitz, Vertretung bei der Fahrnisübereignung, Königsberger Dissertation 1920.

Juristische Wochenschrift, herausgegeben vom deutschen Anwaltsverein.

Karlowa, Römische Rechtsgeschichte, Bd. II, 1901.

Koch, Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten, mit Kommentar in Anmerkungen, 1884—86, 8. Auflage.

Kohler, Der Dispositionsnießbrauch in Jh. Jahrb. 24/187 ff.

Kuhlenbeck, Pachtvertrag in J. W. 1902, S. 553 ff.

Lenel, Stellvertretung und Vollmacht in Jh. Jahrb. 36/1.
Leonhard, Rudolf, Der Allgemeine Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1900, 1. Auflage.
Leonhard, Franz, Vertretung beim Fahrniserwerb, 1899.
— — Bürgerliches Recht, Lehrbuch in kurzen Sätzen, 1926.
— — Die Beweislast, 1904.
Liebe, Das Bürgerliche Recht, 1904.
Loewenwarter, Kommentar zum B. G. B. Bd. I, 1926, 2. Aufl. — Bd. III, 1928, 1. Auflage. — Bd. IV, 1925, 1. Auflage.
Manigk, Interessenjurisprudenz in H. d. R., Bd. III, 1927, S. 309 ff.
— — Willenserklärung und Willensgeschäft, 1907.
— — Irrtum und Auslegung, 1918.
Matthiaß, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 1914, 6./7. Auflage.
Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches, 1888, Amtl. Ausg.
Opet und v. Blume, Das Familienrecht, 1. und 2. Abschnitt, 1906.
Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse, 1899, 1. Auflage. — 1910, 3./4. Auflage.
— — Kommentar zum B. G. B., Bd. I, 1927, 3. Auflage. — Bd. II, II, 1929, 5. Auflage.
Plancks Kommentar zum B. G. B., Bd. I, 1913, 4. Auflage. — Bd. II, II, 1928, 4. Auflage. — Bd. III, 1920, 4. Auflage.
Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 1897—99.
Das Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand, herausgegeben von Soergel.
Reichel, Inventarpacht mit Vorauszahlung der Schätzungssumme in A. Z. P. 122/117 ff.
Rintelen, Das Inventar des Pachtgutes (B. G. B. §§ 586—589), Heidelberger Dissertation 1909.
Reichsgerichtsräte-Kommentar, Bd. I, 1928, 6. Auflage. — Bd. II, 1928, 6. Auflage. — Bd. III, 1928, 6. Auflage.
Rosenthal, Bürgerliches Gesetzbuch, 1927, 11. Auflage.
Rümelin, M., Das Selbstkontrahieren des Stellvertreters nach gemeinem Recht, 1888.
— — Das Handeln im fremden Namen im B. G. B. in A. Z. P. 93/131 ff.
Schumacher, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 1901.
Schilling, Lehrbuch für Institutionen und Geschichte des römischen Privatrechts, Bd. III, 1846.
Schweppe, Das römische Privatrecht, Bd. III, 1831.
Sell, Beiträge zur Lehre vom Miet- und Pachtvertrag, in A. Z. P. 19/302 ff.
J. A. Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in deutschen Staaten, herausgegeben von Arndts.
Siber, Römisches Privatrecht (Römisches Recht in Grundzügen, Bd. II), 1928.
Sintenis, Das praktische gemeine Zivilrecht, Bd. II, 1847, 1. Auflage.
Sirey, Code civil, 1901.
Soergel, Kommentar zum B. G. B., Bd. I, 1929, 4. Auflage. — Bd. II, 1926, 3. Auflage.
— — Rechtsprechung.
Sprenger, Der Eigentumserwerb durch Einverleibung in ein Inventar, 1904.
Staudingers Kommentar zum B. G. B., Bd. I, 1925, 9. Auflage. — Bd. II, II, 1928, 9. Auflage. — Bd. III, II, 1926, 9. Auflage.
Stern, Die Gefahrtragung, 1910.
Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, Bd. III, 1898, 3. Auflage.
Warneyers Jahrbuch der Entscheidungen (Warn. E.).
Warneyer, Kommentar zum B. G. B., Bd. I und II, 1930, 2. Auflage.
v. Wächter, Pandekten, Bd. II, 1881.
Wolff, Martin, Das Sachenrecht, 1910.
Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechts, Bd. I—III, 1906, 9. Auflage.

INHALTSÜBERSICHT.

		Seite
§ 1.	Pacht, Pachtvertrag, Pachtgut	1
§ 2.	Begriff und Bestandteile des Inventars	3
§ 3.	Die verschiedenen Arten der Inventarüberlassung	6
§ 4.	Die Ueberlassung des Inventars zu Eigentum des Pächters	8
§ 5.	Die schlichte Mitverpachtung des Inventars nach § 586 B. G. B.	9
§ 6.	Das Eigentum am verpachteten Inventar im römischen Recht	13
§ 7.	Das Eigentum am verpachteten Inventar beim Eisernviehvertrag	15
§ 8.	Das Eigentum am verpachteten Inventar im Preußischen Allgemeinen Landrecht und im B. G. B. (§§ 587—589 B. G. B.)	19
§ 9.	Die rechtlichen Folgen einer Pacht nach Taxe im römischen, gemeinen und Preußischen Allgemeinen Landrecht, insbesondere die Eigentumsverhältnisse an den vom Pächter neu angeschafften Stücken	20
§ 10.	Die Pacht nach Taxe im B. G. B. und ihre rechtlichen Folgen	22
§ 11.	Die juristische Konstruktion des Eigentumsüberganges auf den Verpächter im gemeinen Recht	30
§ 12.	Die juristische Konstruktion des Eigentumserwerbes durch Einverleibung gemäß § 588, Abs. 2, S. 2 B. G. B.	40
§ 13.	Die Rückgabe des Inventars gemäß § 589 B. G. B.	48
§ 14.	Die juristische Konstruktion des Eigentumsüberganges auf den Pächter durch die (berechtigte) Ablehnung des Verpächters (§ 589, 2)	51

§ 1. Pacht, Pachtvertrag, Pachtgut.

Im römischen Recht waren alle Verträge, nach denen die eine Partei verpflichtet war, den Gebrauch eines Gegenstandes zu gewähren, eine Arbeit zu leisten oder durch Arbeit einen bestimmten Erfolg herbeizuführen, die andere Partei die Verpflichtung einer Gegenleistung in Geld hatte — ob aber das Entgelt in einer bestimmten Geldsumme bestehen mußte, ist unklar und bestritten[1]) — unter dem Namen locatio conductio (rei, operarum, operis) zusammengefaßt. Trotzdem erfuhren aber auch schon im römischen Recht die einzelnen Arten dieser Verträge eine verschiedene rechtliche Behandlung.

Unser B. G. B. hat eine Trennung scharf durchgeführt und behandelt den Dienst- und den Werkvertrag als vollständig selbständige Vertragstypen; und es ist noch weiter gegangen und hat ähnlich wie alle neueren Gesetzgebungen noch die locatio conductio rei in Miete und Pacht geschieden[2]), eine Unterscheidung, die im römischen Recht kaum von Bedeutung war.

Die Pacht ist ein Rechtsverhältnis, welches persönliche Rechte und Pflichten zwischen dem Verpächter und dem Pächter begründet, und bei dem die Rechte und Pflichten aus der Miete im wesentlichen wiederkehren (vergl. § 581, 2), das aber insofern weitergehend ist, als dem Mieter nur der Gebrauch, dem Pächter daneben auch der Fruchtgenuß der Sache gewährt wird, das jedoch nur soweit, als es den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht (also nicht z. B. Windbruch[3])). Hinzukommt, daß die Pacht im Gegensatz zur Miete nicht nur an Sachen, sondern an allen Gegenständen, insbesondere auch an Rechten möglich ist[4]). Eine Abgrenzung zwischen Miete und Pacht ist im täglichen Leben nicht immer einfach, eine eingehende Erörterung darüber fällt aber nicht in den Rahmen unserer Arbeit.

Zusammenfassend ist zu sagen: Die Pacht verpflichtet den Verpächter, dem Pächter während der Pachtzeit den Gebrauch und den einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Fruchtgenuß des Pachtgegenstandes zu gewähren, sie verpflichtet den Pächter zur Entrichtung des vereinbarten Pachtzinses, der regelmäßig in Geld bestehen wird, der aber auch in gezogenen Früchten (z. B. bei der Teilpacht) und in Dienstleistungen jeder Art bestehen kann[5]).

Grundlegend für die Rechte und Pflichten des Pächters und des Verpächters ist der Pachtvertrag, in dem die Rechte und

[1]) Vergl. dazu Siber, S. 204, Karlowa S. 633.
[2]) Siehe Enneccerus 1, 2 § 349.
[3]) Siehe § 581, 1.
[4]) Vergl. R. G. 75/400/405.
[5]) Siehe Fischer-Henle § 581.

Pflichten der Kontrahenten übereinstimmend festgelegt werden, in dem sich die Parteien insbesondere einigen über die Gewährung des Gebrauchs und des Fruchtgenusses, über den Pachtgegenstand, die Zahlung des Pachtzinses, die Pachtzeit etc.

Die Vorschriften über die Verpachtung von Grundstücken im B. G. B. sprechen nicht von Grundstücken schlechthin, sondern unterscheiden zwischen einfachen Grundstücken, landwirtschaftlichen Grundstücken und Landgütern. Unter den einfachen Grundstücken des B. G. B. werden alle diejenigen zu verstehen sein, die nicht landwirtschaftliche Grundstücke oder Landgüter sind, z. B. Gebäudegrundstücke, bei denen eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausgeschlossen ist.

Der wichtigste Fall der Pacht ist aber ohne Zweifel die Pacht einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke oder ganzer Landgüter[6]).

Landwirtschaftliche Grundstücke sind solche Einzelgrundstücke, die zur landwirtschaftlichen Benutzung, d. h. zur Viehzucht oder zum Ackerbau bestimmt und geeignet sind und dazu verwendet werden; der Fruchtgenuß muß aus einem landwirtschaftlichen Betriebe zu gewinnen sein. Gleichgültig ist dabei die politische Zugehörigkeit zu einem Land- oder Stadtkreise[7]). Neben Ackerbau und Viehzucht stellen sich auch noch Obst- und Baumzucht als landwirtschaftliche Betriebe dar, ja selbst die sogen. landwirtschaftlichen Nebenbetriebe, wie eine Brennerei, eine Brauerei oder eine Ziegelei, vorausgesetzt, daß sie nicht für sich allein, sondern neben der die Hauptsache bildenden Landwirtschaft ausgeübt werden[8]).

Unter einem Landgut ist ein landwirtschaftliches Grundstück oder eine Mehrheit von einzelnen solchen zu verstehen, die eine „selbständige landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheit"[9]), ein „zum Ackerbau oder zur Viehzucht bestimmtes Ganzes"[10]) bilden, es muß sich um ein Grundstück bezw. um einen Komplex von solchen handeln, fähig einer selbständigen Bewirtschaftung; danach ist der Begriff des Landgutes ein engerer als der des landwirtschaftlichen Grundstückes.

Für die Bearbeitung unserer Aufgabe ist eine Unterscheidung zwischen einfachen Grundstücken, landwirtschaftlichen Grundstücken und Landgütern bedeutungslos, denn die in Frage kommenden §§ 586—589 B. G. B. beziehen sich auf die Verpachtung eines Grundstückes überhaupt, nicht etwa nur eines landwirtschaftlichen, wie die §§ 582—585 B. G. B., also auch auf die Verpachtung eines Gasthofes, eines Ladenlokals, einer Fabrik usw.[11]).

[6]) Siehe Endemann, Band I, § 171.
[7]) Siehe Oertmann, § 582.
[8]) Ebenda.
[9]) Derselbe, § 593.
[10]) R. G. 20/261.
[11]) Enneccerus 1, 2 § 358; Oertmann vor § 586, R. G. R. Komm. II, 2 § 586.

Nach dem Entwurf 1 (§ 544) sollte diese Regelung zwar nur für landwirtschaftliche Grundstücke gelten, das Wort „landwirtschaftliche" ist aber gestrichen worden, weil die sogen. Pacht nach Taxe (der Hauptfall der Pacht) nicht nur in der Landwirtschaft gebräuchlich ist, sondern weil sie auch sonst, z. B. bei einem Gasthof, einem Ladenlokal vorkommt, und weil es angebracht ist, die Pacht in solchen Fällen genau so zu regeln wie die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke (s. Prot. 2, S. 516).

§ 2. Begriff und Bestandteile des Inventars.

Die §§ 586—589 B. G. B. regeln des näheren die Behandlung eines vom Pächter eines Grundstücks — sei es ein landwirtschaftliches oder ein anderes — mitübernommenen Inventars. Was ist nun unter dem Inventar eines Grundstückes zu verstehen?

Der Begriff des Inventars im Sinne der §§ 586—589 B. G. B. ist im Gesetz nicht definiert, wohl deshalb, weil er als im Sprachgebrauch feststehend angenommen wird[1]), weil er „allgemein verständlich keiner Verdeutlichung bedarf"[2]). Im allgemeinen wird darunter der Inbegriff derjenigen beweglichen Sachen zu verstehen sein, welche mit dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstückes in nahem Zusammenhang stehen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstückes zu dienen bestimmt sind und sich auf ihm befinden[3]). Von nicht unwesentlicher Bedeutung wird zur Umgrenzung des Begriffs der Inventareigenschaft auch die Auffassung der örtlichen Verkehrssitte sein[4]). Sehr oft wird der Begriff des Inventars mit dem des Zubehörs zusammenfallen (§§ 97, 98 B. G. B.), aber notwendig ist dies nicht[5]).

§ 98 gibt eine Aufzählung derjenigen beweglichen Sachen, die dem wirtschaftlichen Zwecke einer Hauptsache zu dienen bestimmt sind, und zwar sowohl für Gebäude- als auch für landwirtschaftliche Grundstücke. Diese beweglichen Sachen des § 98 B. G. B. sind Bestandteile des Inventars, sie sind aber auch Zubehör des Grundstückes, wenn sie den Voraussetzungen des § 97 B. G. B. genügen, d. h. wenn sie dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen; das wird meistens der Fall sein, so daß die im § 98 B. G. B. aufgezählten beweglichen Sachen in den meisten Fällen gleichzeitig Zubehör im Sinne des § 97 B. G. B. sind, aber wie gesagt, notwendig ist das nicht.

Gemäß § 98 B. G. B. sind bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Zweck dauernd eingerichtet ist, insbeson-

[1]) Siehe Planck § 586.
[2]) Mot. 2, S. 426.
[3]) Vergl. Crisolli in H. d. R., 3, S. 366.
[4]) Siehe Staudinger, § 586; Warneyer, § 586.
[5]) Warneyer, § 586; Staudinger, § 586; a. A. Schumacher, S. 47, der Zubehör als den weiteren, Inventar als den engeren Begriff annimmt.

dere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zum Betriebe bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften den wirtschaftlichen Zwecken der Hauptsache zu dienen bestimmt, also Inventar (Abs. 1).

Eine vollständigere Aufzählung der Bestandteile eines Inventars gibt uns der Abs. 2 des § 98 B. G. B. bezüglich eines Landgutes, wenn schließlich auch diese Aufzählung nur einige Beispiele gibt und auf keinen Fall erschöpfend ist[6]), denn die Aufzählung konnte vom Gesetzgeber garnicht erschöpfend geregelt werden wegen der Besonderheiten der einzelnen Landgüter und der Verschiedenheiten der örtlichen Verkehrssitten und Auffassungen.

§ 98 B. G. B. nennt als Inventar eines Landgutes das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Gerät (das tote Inventar), das Vieh (das lebende Inventar), weiter die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, und den auf dem Gute gewonnenen Dünger. Daraus geht hervor, daß nicht alle auf dem Gute befindlichen Geräte die Inventareigenschaft besitzen, sie müssen vielmehr zum Wirtschaftsbetriebe bestimmt und geeignet sein; man wird daher teure und kostspielige Maschinen auf einem kleinen Landgute kaum als Zubehör bezw. Inventar ansehen können, wohl aber auf einem großen, das zur Bewirtschaftung diese teuren Maschinen nötig hat.

Ebenso ist es mit dem lebenden Inventar: das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte und notwendige Vieh (Arbeits- und Zuchtvieh) gehört zum Inventar, nicht aber gehören solche Tiere dazu, die dem persönlichen Gebrauch des Besitzers des Gutes, seinem Luxus oder seinen sportlichen Interessen dienen.

Wieviel und welche Erzeugnisse gemäß § 98 Abs. 2 B. G. B. zum Inventar eines Landgutes gehören, ist Tatfrage, es kommt ganz auf den einzelnen Fall an, was zur Fortführung der Wirtschaft notwendig ist, bis neue Erzeugnisse gewonnen werden können; regelmäßig werden hierzu das Stroh, das Heu, die Futtermittel und die zur nächsten Aussaat bestimmten Früchte (das sogen. Feldinventar) gehören[7]). Bestritten ist aber, ob es sich hier um die auf dem Gute b e f i n d l i c h e n oder auf ihm selbst g e w o n n e n e n Erzeugnisse handelt.

Die herrschende Meinung[8]) macht keinen Unterschied und rechnet sowohl die auf dem Landgute gewonnenen als auch die zugekauften, also die auf dem Gute b e f i n d l i c h e n Erzeugnisse zum Inventar. Staudinger[9]) dagegen will diese Vorschrift des § 98, 2 B. G. B. nur für die auf dem Gute selbst g e w o n n e n e n Erzeugnisse angewandt wissen, weil das Gesetz dieses

---

[6]) Siehe R. G. 47/199.
[7]) Vergl. Staudinger, § 586.
[8]) Vergl. Oertmann, Planck, Achilles-Greiff, alle § 98.
[9]) Vergl. § 98.

offenbar wolle, m. E. aber zu Unrecht, denn eben weil das Gesetz darüber schweigt, muß die Vorschrift auch auf die auf dem Gute zwar nicht gewonnenen, aber auf ihm befindlichen Erzeugnisse angewandt werden. Das Gesetz spricht ja auch von dem auf dem Gute gewonnenen Dünger, warum soll es dann nicht auch die gewonnenen Erzeugnisse meinen, wenn es die Absicht hat, nur diese als Inventar gelten zu lassen? Das Schweigen des Gesetzes spricht m. E. nicht für, sondern gegen die Staudingersche Ansicht. Zudem liegt ein Grund, die Vorschrift auf die auf dem Gute gewonnenen Erzeugnisse zu beschränken, nicht vor, „indem der Zweck der Vorschrift auch bei zugekauften Erzeugnissen zutrifft, wenn diese zur Fortführung der Wirtschaft bis zu dem Zeitpunkt erforderlich sind, in welchem gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden"[10]).

§ 98, 2 B. G. B. nennt weiter als dem wirtschaftlichen Zwecke des Gutes zu dienen bestimmt den auf dem Gute gewonnenen Dünger. Dieser Dünger ist Zubehör und gleichzeitig Inventar des Gutes. Wie aber steht es mit dem Dünger, den der Besitzer des Gutes gekauft hat, weil er mit dem auf dem Gute gewonnenen Dünger nicht auskommen kann, sei es natürlicher oder Kunstdünger? Dieser angeschaffte Natur- oder Kunstdünger kann ebensogut Zubehör des Gutes sein wie der selbst gewonnene, nämlich dann, wenn er die Voraussetzungen des § 97 B. G. B. erfüllt. Notwendig ist das aber nicht, denn „in solchen Fällen ist immer besonders darauf zu achten, ob nicht eine lokale Verkehrssitte dieser Auffassung entgegensteht"[11]). Zweifellos gehört aber auch dieser Dünger zum Gutsinventar. Hiermit ist gleichzeitig der Beweis erbracht, daß sich der Begriff des Zubehörs nicht notwendig mit dem des Inventars zu decken braucht[12]).

Wie steht es mit Inventarstücken, die der Pächter eines Gutes nicht übernommen, sondern selbst in das Grundstück eingebracht hat? Die Inventareigenschaft wird diesen Stücken wohl niemand absprechen können, Zubehör werden sie aber regelmäßig nicht[13]), da sie in den meisten Fällen nur vorübergehend eingestellt werden — nämlich nur für die Dauer der Pacht; § 97 Abs. 2 B. G. B. verlangt aber zur Begründung der Zubehöreigenschaft eine nicht nur vorübergehende Verbindung mit dem Grundstücke. Werden sie dagegen für das Grundstück angeschafft und zum Zwecke der dauernden Verbindung in dasselbe eingebracht, so erlangen auch sie die Zubehöreigenschaft.

Zusammenfassend ist zu sagen: Regelmäßig — von kleinen Abweichungen abgesehen — ist das Inventar eines Grundstückes auch gleichzeitig Zubehör desselben und umgekehrt.

---

[10]) Planck, § 98.
[11]) Staudinger, § 98.
[12]) Vergl. Staudinger, § 586; Warneyer, § 586.
[13]) Siehe R. G. 9/303.

Diese Anschauung ist deutschrechtlicher Art und deckt sich nicht mit dem römischen Recht, das zwischen Inventar und Zubehör eine scharfe Trennung durchgeführt hatte. Nach römischem Recht ist eine Identität zwischen Inventar und Zubehör so gut wie ausgeschlossen; Inventarstücke, die zwar zum Dienen bestimmt sind, im Verkehr aber als selbständig behandelt werden können, sind niemals Zubehör, abgesehen von ganz geringwertigen Sachen (quae quasi pars aedium habentur)[14]), die als Teile der Hauptsache angesehen werden.

Diese römische Auffassung war auch im gemeinen Rechte, das im Gegensatz zum modernen Recht auch unbewegliche Sachen als Zubehör kannte, herrschend[15]), wohl aus dem Grunde, weil wie im römischen Recht die zur Bewirtschaftung auf ein Grundstück gebrachten beweglichen Sachen nicht als den Zwecken des Grundstückes dienend angesehen wurden, sondern der Person des Besitzers des Grundstückes.

Das B. G. B. hat sich der deutschrechtlichen Anschauung wieder angeschlossen, und zwar mit Recht, denn der Wert und die Nutzbarkeit der Grundstücke hängt im modernen Recht wesentlich davon ab, daß die Verbindung des Inventars mit dem Grundstück aufrecht erhalten bleibt[16]).

§ 3. Die verschiedenen Arten der Inventarüberlassung.

Benötigen alle Grundstücke, um überhaupt die Grundstückseigenschaft zu besitzen, ein Inventar?

Bei einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücken, z. B. einer Wiese oder einem Acker, ist es zweifellos keine notwendige Voraussetzung, daß sie überhaupt ein Inventar besitzen, ja in den meisten Fällen werden sie ein Inventar entbehren.

Aber auch ein Gebäudegrundstück kann sehr wohl ohne jegliches Inventar sein, z. B. ein Wohnhaus, obwohl bei diesem der Fall praktisch selten ist. Betrachten wir z. B. eine Fabrikanlage, ein Ladenlokal, einen Gasthof: hier ist ein fehlendes Inventar wohl rechtlich möglich, praktisch aber sehr selten und kaum denkbar.

Ganz anders ist es aber bei einem Landgute; ein solches ohne Inventar ist praktisch nicht nur undenkbar, sondern auch rechtlich vollkommen unmöglich, denn der Begriff des Landgutes ist von dem zu ihm gehörenden Inventar vollkommen abhängig; eine Bewirtschaftung desselben ohne Inventar ist nicht möglich, weil dann eine „selbständige landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheit[1])" nicht vorhanden ist. Ein Gut ohne Inventar ist eben kein Landgut im Sinne des B. G. B.

Es ist bei der Verpachtung eines Grundstücks nicht unbedingt notwendig, daß der Verpächter dem Pächter ein Inventar,

[14]) Lex 13, § 13, Dig. 19, 1.
[15]) Vergl. R. G. 20/203; siehe auch Beseler System, S. 747.
[16]) Mot. 3, S. 66.
[1]) Siehe oben § 1.

obwohl vorhanden und zur Bewirtschaftung des Grundstückes erforderlich, mitüberläßt, die Verpachtung kann auch ohne Inventar erfolgen, derart, daß der Pächter für Beschaffung eines solchen selbst Sorge zu tragen hat (ob dann in den einzelnen Fällen tatsächlich immer noch eine Pacht vorliegt, ist Tatfrage und hier nicht zu untersuchen). Ein näheres Eingehen auf diesen Fall erübrigt sich aber, denn zunächst handelt es sich hier garnicht um ein P a c h t inventar (der Pächter des Grundstückes pachtet es ja garnicht, sondern beschafft es sich von dritter Seite), zudem ist die Rechtsstellung des Pächters und des Verpächters bezüglich des Inventars eine einfache, insbesondere liegen hier die Eigentumsverhältnisse vollkommen klar: Alles, was der Pächter als Inventar anschafft oder von ihm mitgebrachtem oder angeschafftem Inventar einverleibt, ist sein Eigentum, der Verpächter hat daran weder Rechte noch Pflichten. Er trägt weder die Gefahr des zufälligen Untergangs noch der zufälligen Verschlechterung der Inventarstücke, er kann auch nicht verlangen, daß ihm bei Beendigung das Inventar oder ein Teil desselben herausgegeben wird. Insbesondere wird er nicht Eigentümer der vom Pächter angeschafften Stücke oder deren Früchte etwa deshalb, weil er der Eigentümer der Hauptsache, des Grundstückes ist, denn es besteht nirgends eine gesetzliche Bestimmung dafür, daß der Eigentümer der Hauptsache auch notwendig Eigentümer der Nebensache sein muß.

Verpachtet der Verpächter das Grundstück und überläßt dem Pächter dabei nur einzelne Inventarstücke zur Pacht, so fallen diese einzelnen Stücke unter die allgemeinen Regeln der Pacht: der Verpächter bleibt Eigentümer der Stücke, und den Pächter trifft die Verpflichtung, sie bei Beendigung der Pachtzeit dem Verpächter herauszugeben. Der Verpächter trägt während der Pachtzeit die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung der Inventarstücke, an den Früchten der Stücke erwirbt der Pächter während der Pachtzeit das Eigentum nach den allgemeinen Vorschriften über die Pacht.

In den weitaus meisten Fällen aber findet bei der Verpachtung eines Grundstückes eine Mitüberlassung des Inventars als Einheit durch den Verpächter an den Pächter statt. Dann ist die rechtliche Behandlung dieses Inventars, insbesondere die Regelung der Eigentumsverhältnisse, in erster Linie vom Willen der Parteien beim Abschluß des Pachtvertrages abhängig. Dieser Wille der Parteien tritt bald ausdrücklich hervor, bald läßt er sich aus den näheren Umständen entnehmen[2]).

Im allgemeinen lassen sich bei Mitüberlassung des Inventars als Einheit durch den Verpächter an den Pächter drei verschiedene Fälle unterscheiden:

1. Das Inventar geht nach dem Willen der Parteien in das Eigentum des Pächters über (z. B. und gewöhnlich auf Grund eines Kaufvertrages).

---

[2]) Vergl. Staudinger vor §§ 586—589.

2. Das Inventar wird zusammen mit dem Grundstück im gewöhnlichen Sinne einfach mitverpachtet (schlichte Mitverpachtung des § 586 B. G. B.[3]).
3. Das Inventar wird vom Pächter zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung übernommen, es bei Beendigung der Pacht zu einem Schätzungswerte zurückzugewähren (Pacht nach Taxe, §§ 587—589 B. G. B.).

§ 4. Die Ueberlassung des Inventars zu Eigentum des Pächters.

Hier geht nach dem Willen der Parteien beim Vertragsabschluß das Eigentum am Inventar vom Verpächter auf den Pächter über. Dieser Fall der Mitüberlassung des Inventars ist nur der Vollständigkeit halber zu erörtern, denn an sich müßte er aus folgenden Gründen aus einer näheren Erörterung ausscheiden: erstens handelt es sich hier bezüglich des Inventars nicht um einen P a c h t vertrag, zweitens ist das Inventar in diesem Falle kein P a c h t inventar. Vielmehr schließen die Parteien zwei juristisch voneinander unabhängige Verträge, einen Pachtvertrag bezüglich des Grundstückes, und einen Kaufvertrag (wenigstens in den meisten Fällen, man könnte natürlich ebensogut einen Schenkungsvertrag annehmen) bezüglich des Inventars; aus ersterem ist der Verpächter verpflichtet, dem Pächter das Grundstück zu Gebrauch und Nutzung zu übergeben, aus letzterem, dem Pächter des Grundstückes das Eigentum an dem dazu gehörigen Inventar zu übertragen. Pächter des Grundstückes ist also nicht auch gleichzeitig Pächter des Inventars, sondern Käufer desselben.

Durch die sich an das obligatorische Rechtsgeschäft anschließende Uebergabe des Inventars an den Pächter gemäß § 929 B. G. B. wird dieser Eigentümer desselben, der Verpächter hat seine sämtlichen Rechte und Pflichten daran aufgegeben. Als nunmehriger Eigentümer des Inventars erlangt der Pächter notwendig auch das Eigentum an allen den Stücken, die er neu anschafft oder als Früchte des Inventars zieht und sie diesem einverleibt.

Daran ändert auch nichts, daß in den meisten Fällen bei dieser Art der Behandlung des Inventars dieses Inventar betreffend ein Wiederkaufs- bezw. ein Wiederverkaufsrecht zwischen den Parteien vereinbart wird, eine Vereinbarung, die im Interesse beider Kontrahenten geschlossen werden kann: Der Pächter hat in den meisten Fällen kein Interesse daran, nach Beendigung der Pacht ein Inventar ohne Grundstücke zu besitzen, ebenso wenig Interesse hat aber auch der Verpächter daran, nach Ende der Pacht ein Grundstück ohne Inventar zu besitzen, falls nicht ein neues Inventar auf das Grundstück gebracht wird.

Auch in diesen Fällen besteht wieder nur eine obligatorische Verpflichtung, und der Verpächter wird im Falle dieser

[3]) Siehe Enneccerus 1, 2 § 358.

Vereinbarungen erst wieder Eigentümer des Inventars, wenn bei Beendigung der Pacht der Pächter bezw. der Verpächter von seinem Wiederverkaufs- bezw. Wiederkaufsrecht Gebrauch macht und das Inventar gemäß § 929 dem Verpächter übergeben wird.

Diese Form der Behandlung des Inventars ist angemessen[1]) und deshalb praktisch, weil sie vielen Streitigkeiten zwischen den Parteien vorbeugt und „komplizierte Rechtsverhältnisse abschneidet"[2]), besonders aber, weil, wie oben ausgeführt, die Eigentumsverhältnisse klar und einfach sind.

Eine Vermutung, daß bei der Verpachtung eines Grundstückes mit Inventar die Parteien im Zweifel diese Art der Inventarüberlassung an den Pächter gewollt haben, stellt das Gesetz nicht auf, im Gegenteil muß ein bestimmter hierauf gerichteter Wille der Parteien zu erkennen sein, denn dieses ist ja nur ein Ausnahmefall, regelmäßig geht bei der Pacht kein Eigentum auf den Pächter über[3]).

§ 5. Die schlichte Mitverpachtung des Inventars nach § 586 B. G. B.

§ 586 B. G. B. regelt den Fall der „schlichten Mitverpachtung des Inventars"[1]), d. h. das Inventar wird mit dem Grundstück ohne besondere Abreden einfach mitverpachtet. Dabei ist aber hervorzuheben, daß es sich um Inventarstücke handeln muß, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden (einzeln mitverpachtete Inventarstücke fallen unter die allgemeinen Regeln der Pacht)[2]).

Es ist nach dem B. G. B. unbestritten und läßt sich nach der klaren Vorschrift des § 586 B. G. B. auch nicht bestreiten, daß das Eigentum an dem verpachteten Inventar im Falle des § 586 B. G. B. dem Verpächter verbleibt.

Gemäß § 586 Abs. 1 B. G. B. liegt dem Pächter die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke ob, eine Vorschrift entgegen den allgemeinen Bestimmungen[3]), nach denen diese Pflicht den Verpächter träfe. Diese Pflicht des Pächters ist sogar eine sehr weitgehende und nicht etwa nur eine Obhutspflicht. Vielmehr handelt es sich um eine direkte Erhaltungspflicht, unter die nicht nur die gewöhnlichen laufenden Ausgaben gemäß §§ 547 Abs. 1, S. 2, 581 Abs. 2 B. G. B., wie Fütterungskosten für Vieh usw., fallen, unter sie fallen alle Ausgaben, die nötig sind, um das übernommene Inventar in wirtschaftsmäßigem Zustande zu erhalten bezw. es wieder in einen solchen zu versetzen; dazu gehören Reparaturkosten für das tote Inventar, Kurkosten für erkranktes lebendes Inventar usw., ganz gleich, ob ihn (den Pächter) ein Verschulden trifft oder nicht; es genügt, wenn die Inven-

---

[1]) Siehe Oertmann, § 586.
[2]) Siehe Staudinger vor §§ 586—589.
[3]) Siehe §§ 586—589, vergl. auch Staudinger vor §§ 586—589.
[1]) Siehe Enneccerus 1, 2 § 358.
[2]) Siehe oben § 3.
[3]) §§ 581 II, 536 B. G. B.

tarstücke durch den einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechenden Gebrauch verschlechtert oder unbrauchbar geworden sind. Selbstverständlich tritt diese Ausbesserungspflicht des Pächters nicht ein, wenn den Verpächter ein Verschulden trifft.

Diese Erhaltungspflicht des Pächters für das Inventar in wirtschaftsmäßigem Zustand ist aber nicht gleichbedeutend mit der Gefahrtragung. Denn die Gefahr trägt gemäß § 586 Abs. 2, S. 1 der Verpächter, er hat die Pflicht, das verpachtete Inventar auf seinem Gesamtbestande zu erhalten und die Stücke zu ergänzen, die infolge eines vom Pächter nicht zu vertretenden Umstandes in Abgang gekommen sind (diese Vorschrift bedeutet eine Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen, nach denen der Pächter nur die Rechte geltend machen könnte, die ihm wegen Nichtgewährung des Gebrauchs zustehen, z. B. Minderung des Pachtzinses). Genügt der Verpächter dieser seiner Ergänzungspflicht und stellt neue Stücke für die in Abgang gekommenen ein, so ist die Rechtslage so, als wenn der Pächter diese neu eingestellten Stücke bei Beginn der Pacht übernommen hätte, sie treten vollständig an die Stelle der in Abgang gekommenen Stücke: Das Eigentum an ihnen (und auch an den Stücken, für die sie eingestellt werden) bleibt dem Verpächter: er übernimmt auch für sie wieder die Gefahrtragung, während den Pächter wieder die Erhaltungspflicht des § 586 Abs. 1 B. G. B. trifft.

Gemäß Umkehrschluß aus § 586 Abs. 2 S. 1 trifft die Ergänzungspflicht aber nicht den Verpächter, sondern den Pächter, wenn Inventarstücke durch einen von ihm selbst zu vertretenden Umstand in Abgang kommen; dazu gehört sowohl sein eigenes Verschulden wie ein solches seiner Leute, mag es sich nun um Vorsatz oder Fahrlässigkeit handeln[4]). Auch die gemäß der Ergänzungspflicht des Pächters eingestellten Stücke als Ersatz treten rechtlich an die Stelle der in Abgang gekommenen, auch an ihnen erwirbt der Verpächter Eigentum und übernimmt für sie die Gefahrtragung, ebenso wie für sie den Pächter die Erhaltungspflicht trifft.

Anders ist es mit Stücken, die der Pächter neu anschafft und einstellt, ohne dazu verpflichtet zu sein (er handelt nicht gemäß seiner Ergänzungspflicht, sondern aus eigenen Initiativen, z. B. um technische Neuerungen einzuführen); diese Stücke bleiben sein Eigentum, gleichgültig, ob er sie von dem übrigen Inventar gesondert hält oder sie diesem einstellt; an ihnen hat der Verpächter keinerlei Rechte und Pflichten, sie sind eigenes, aber nicht Pachtinventar.

Zu der oben besprochenen Ergänzungspflicht des Verpächters (§ 586 Abs. 2, S. 1) macht das Gesetz aber eine Ausnahme, indem es bestimmt: „den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere hat der Pächter insoweit aus den Jungen zu ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht[5])." Unter einem gewöhnlichen Abgang der Tiere wird

[4]) §§ 548, 276, 278 B. G. B.
[5]) § 586 Abs. 2, S. 2.

ein solcher zu verstehen sein, der im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft regelmäßig vor sich geht, ohne daß jemanden irgend ein Verschulden trifft, z. B. eine zum Inventar gehörige Kuh wird im gewöhnlichen Wirtschaftsgange geschlachtet. Nicht darunter fallen die (auch ohne irgend ein Verschulden eintretenden) außergewöhnlichen Abgänge, wie z. B. Seuchen; das sind Umstände, die nicht regelmäßig vor sich gehen und die der Pächter deshalb auch nicht zu vertreten hat, bei diesen tritt die Ergänzungspflicht des Verpächters gemäß § 586, 2 S. 1 B. G. B. ein. Wann ein gewöhnlicher oder wann ein außergewöhnlicher Umstand vorliegt, wird in den meisten Fällen Tatfrage sein, denn bei größeren Verpachtungen wird der Abgang einzelner Tiere durch eine Seuche m. E. auch noch zu den gewöhnlichen Abgängen zu rechnen sein[6]).

Diese gewöhnlichen Abgänge der zum Inventar gehörenden Tiere hat also der Pächter aus den Tierjungen zu ersetzen; dabei ist Voraussetzung, daß der vorhandene Viehbestand gewissermaßen als Einheit aufzufassen ist[7]), nicht dürfen nur einzelne Tiere als Inventarstücke mitverpachtet sein. Der auf einem Grundstücke befindliche Viehbestand bildet eine wirtschaftliche Einheit, wenn er in der Art seiner Zusammensetzung zur Bewirtschaftung des Grundstückes notwendig ist. Sind nur einzelne Tiere, ohne diese wirtschaftliche Einheit zu bilden, mitverpachtet, so trifft den Pächter die Ergänzungspflicht des § 586 Abs. 2, S. 2 B. G. B. nicht, er kann die Tierjungen verkaufen und braucht auf den Umstand, daß eines der Tiere während der Dauer der Pacht verendet, keine Rücksicht zu nehmen[8]), denn von einer Ersetzung kann bei der Verpachtung nur einzelner Tiere „sinngemäß keine Rede sein“[9]).

Die Vorschrift des § 586 Abs. 2, S. 2 bildet, wie bereits gesagt, eine Ausnahme zu der Vorschrift des § 586 Abs. 2, S. 1 B. G. B., nicht aber auch, wie Rintelen[10]) irrig sagt, eine solche zu dem Prinzip des § 956 B. G. B.[11]), denn gemäß § 956 B. G. B. erlangt der Pächter ebenso gut wie an allen anderen Früchten des Pachtgutes und des Pachtinventars auch das Eigentum an den Tierjungen, der Verpächter hat zunächst daran keinerlei Rechte. Den Pächter trifft gemäß § 586 Abs. 2, S. 2 B. G. B. eben nur die Pflicht, diese Tierjungen, die sein Eigentum geworden sind, an Stelle der Tiere in das Inventar einzustellen, die in Abgang gekommen sind. Daß diese Ergänzungspflicht des Pächters aus den Tierjungen nur eine rein persönliche ist, geht einwandfrei aus dem Gesetz selbst hervor: „hat zu ersetzen.“

Dieselbe Ergänzungspflicht finden wir im B. G. G. beim Nießbrauch (§ 1048 Abs. 1), jedoch geht dort die Ergänzungs-

---

[6]) Vergl. Staudinger, § 586.
[7]) Vergl. Staudinger, § 586; Oertmann, § 586, Prot. 2, S. 244.
[8]) Vergl. Fischer-Henle, § 586.
[9]) Oertmann, § 586.
[10]) Seite 11.
[11]) Nur der Ausdruck Rintelens ist falsch und irreführend, er meint, seinen folgenden Ausführungen nach zu urteilen, das Richtige.

pflicht des Nießbrauchers weiter als die des Pächters bei der Pacht, indem dort die Ersetzung der abgängigen Stücke überhaupt gefordert wird, nicht nur aus den Jungen. Es sei darauf hingewiesen, daß auch das Allgemeine Preußische Landrecht diese Vorschrift schon kannte[12]).

Dadurch nun, daß der Pächter pflichtgemäß die Tierjungen, die sein Eigentum geworden sind, zur Ergänzung in das dem Verpächter gehörende Inventar einstellt bezw. sie zur Ergänzung bestimmt, gibt er das an ihnen erworbene Eigentum auf, die Tiere gehen, da sie das Inventar auf den alten Bestand ergänzen sollen, in das Eigentum des Verpächters über. Der Pächter beginnt bezüglich dieser Ersatzstücke auch nur Pächter zu sein und bleibt als solcher Besitzer der Stücke.

Die Vorschrift des § 586 Abs. 2, S. 2 B. G. B. wird man m. E. dahingehend erweitern können, als nicht nur eine Ergänzungs-p f l i c h t des Pächters aus den Tierjungen besteht, sondern daß auch umgekehrt der Pächter b e r e c h t i g t ist, sich abständige Stücke aus dem vorhandenen Viehbestande gegen Einstellung von Tierjungen anzueignen. Rechtslage und Rechtsfolgen sind dann die gleichen wie bei der Einstellung von Tierjungen gemäß der Ergänzungspflicht des Pächters, der Verpächter wird Eigentümer der als Ersatz eingestellten Stücke mit der Einstellung bezw. mit der Bestimmung des Pächters, daß diese Stücke als Ersatz gelten sollen.

Wie ist nun dieser Eigentumsübergang auf den Verpächter rechtlich zu konstruieren, da es sich ja nur um eine Ergänzungsp f l i c h t des Pächters handelt, nicht etwa der Verpächter ipso iure Eigentümer der aus dem lebenden Inventar gezogenen Tierjungen wird? § 586 B. G. B. sagt über die Art des Eigentumsüberganges nichts, er stellt nur eine rein obligatorische Verpflichtung des Pächters fest.

Ein Eigentumsübergang kraft Gesetzes ist danach ausgeschlossen, kann aber vor allen Dingen auch nicht etwa deshalb angenommen werden, weil die gemäß der Ergänzungspflicht des Pächters neu eingestellten Stücke Zubehör des Grundstückes geworden sind; denn wir hatten oben schon ausgeführt, daß einmal die Begriffe Zubehör und Inventar nicht identisch zu sein brauchen, daß aber andererseits selbst dann, wenn die Begriffe rechtlich zusammenfallen, noch nicht gesagt ist, daß das Zubehör dieselbe rechtliche Behandlung erfahren muß wie das Grundstück, zu dem es gehört; insbesondere braucht der Grundstückseigentümer nicht auch notwendig Eigentümer des Zubehörs zu sein[13]).

M. E. ist die Ansicht der herrschenden Meinung[14]) bezüglich dieses Eigentumüberganges auf den Verpächter richtig, die einen solchen gemäß § 930 B. G. B. im Wege des constitutum

[12]) I, 21 § 453.

[13]) Vergl. Sprenger, S. 58/59; Endemann I, S. 249.

[14]) Siehe Oertmann, § 586; Enneccerus I, 2 § 358; Fischer-Henle, § 586; Crome II, § 240; Staudinger, § 586.

possessorium annimmt. Im Abschluß des Pachtvertrages ist eine stillschweigende Offerte zu erblicken, gerichtet von dem Verpächter an den Pächter mit dem Inhalt, die Stücke, die der Pächter gemäß seiner Ergänzungspflicht nach § 586 Abs. 2, S. 2 B. G. B. ergänzen muß, dem Verpächter zu übereignen. Genügt nun der Pächter dieser Ergänzungspflicht und stellt die neuen Stücke ein, so ist das die Annahme der an ihn gerichteten Offerte; gleichzeitig damit kommt die in den §§ 929, 930 B. G. B. geforderte Einigung der Parteien zustande[15]). § 930 B. G. B. fordert als Ersatz für die Uebergabe des § 929 B. G. B. ferner, daß ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien vereinbart wird, vermöge dessen der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt. Dieses geforderte Rechtsverhältnis liegt in dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrage.

Einfach gestaltet sich die Rückgabe des Inventars bei Beendigung der Pacht im Falle des § 586 B. G. B. Der Pächter hat dem Verpächter die ihm bei Beginn der Pacht übergebenen Stücke zurückzugeben, gleichzeitig auch diejenigen, die er oder der Verpächter gemäß ihrer Ergänzungspflicht eingestellt haben; weitergehende Ansprüche bezüglich des Inventars hat der Verpächter nicht.

Diese Art der Verpachtung eines Grundstückes nach § 586 B. G. B. ist praktisch selten und auch wenig zu empfehlen, andere Arten (Kauf des Inventars, siehe oben, Verpachtung nach §§ 587—589 B. G. B., siehe unten) sind ihr vorzuziehen[16]). Denn die Grundlage ist immer nur eine obligatorische, daher hängt stets alles vom guten Willen des Pächters ab, und die Rechtslage ist immer eine unsichere. Beispielsweise könnte ein Konkurs des Pächters für den Verpächter üble Folgen haben; zudem genießen bei dieser Art der Verpachtung die Hypothekengläubiger nicht den ihnen notwendigen Schutz.

§ 6. Das Eigentum am verpachteten Inventar im römischen Recht.

Der dritte und zugleich wichtigste und praktisch häufigste Fall bei der Verpachtung eines Grundstückes ist, wenn dem Pächter das dazu gehörige Inventar mitüberlassen wird, derart, daß er dieses Inventar zu einem Schätzungswerte übernimmt mit der Verpflichtung, es zu einem Schätzungswerte am Ende der Pacht zurückzugewähren. Diesen Fall regeln die §§ 587—589 B. G. B.

Jedoch ist diese Art der Verpachtung nicht erst heute im modernen Recht die dominierende geworden, sondern sie bildete auch schon im römischen und gemeinen Recht die Regel, und es lohnt sich, eine historische Betrachtung vorwegzunehmen,

---

[15]) Der Annahmeakt gegenüber dem Verpächter erfolgt aber nicht als empfangsbedürftige Willenserklärung, sondern gemäß § 151 B. G. B. als eine Willensbetätigung, als „Willensgeschäft" (Manigk). Der Pächter handelt ohne Kundgebungsabsicht, der Verpächter braucht von den einzelnen Vorgängen, die intern bleiben, nichts zu wissen (näheres darüber siehe § 11).

[16]) Vergl. Staudinger, § 586.

ehe wir die Bestimmungen der §§ 587—589 B. G. B., ihre Rechtsfolgen, insbesondere die juristische Konstruktion des Eigentumsüberganges der durch den Pächter neu eingestellten Stücke auf den Verpächter gemäß § 588 Abs 2, S. 2 B. G. B. usw. prüfen, denn „nur aus der historischen Betrachtung kann ihr wahrer Inhalt gefunden werden[1])."

Wie gesagt, der häufigste Fall bei der Verpachtung eines Grundstückes mit Inventar war im alten Recht der, daß bei Ueberlassung des Inventars an den Pächter eine Schätzung desselben vorausging. Das Wesen und die Anwendung dieser Schätzung sowie ihre rechtlichen Folgen sind aber im gemeinen Recht äußerst bestritten, besonders herrscht über die Frage des Eigentumsüberganges der Inventarstücke lebhafter Streit.

Betrachten wir zunächst die Quellen; diese sagen über die Schätzung bei der Pacht eines Grundstückes: „cum fundus locetur et aestimatum instrumentum colonus accipiat, Proculus ait id agi, ut instrumentum emptum habeat colonus[2])."

Diese Gesetzesstelle bietet die Möglichkeit einer verschiedenartigen Auslegung.

Zunächst könnte man diese Gesetzesstelle so auslegen, daß der Pächter des Grundstückes das Inventar käuflich erworben hat, daß also die Gefahr und durch die Uebergabe an ihn auch das Eigentum auf ihn übergehen[3]). Neben der locatio conductio (des Grundstückes) würde also noch ein von ihr völlig unabhängiges anderes Rechtsgeschäft, nämlich eine emptio venditio (des Inventars) liegen. Sell[4]) führt dazu aus: „. . . . so ergibt sich zwar der äußeren Erscheinung nach ein Rechtsgeschäft, der rechtlichen Natur nach sind aber zwei Rechtsgeschäfte vorhanden . . . . . , rücksichtlich des instrumentum entscheiden die allgemeinen Regeln über den Kaufkontrakt."

Von einem P a c h t inventar könnte danach gar keine Rede sein, und eine Rückgabepflicht des Pächters nach Beendigung der Pacht bezüglich des Inventars aus dem Pachtvertrage wäre ausgeschlossen[5]).

Das „emptum habeat" in lex 3 Dig. 19, 2 gestattet aber auch eine andere Auslegung, nämlich: ein wirklicher Verkauf ist dadurch, daß der Ueberlassung des Inventars an den Grundstückspächter eine Schätzung vorausgegangen ist, nicht zustande gekommen, die rechtliche Stellung des Pächters soll nur so sein, „als ob" er das Inventar gekauft hätte; dadurch erhält er dann eine gewisse Verfügungsfreiheit über das Inventar, vor allen Dingen enthalten aber die Worte ‚emptum habeat" eine Gefahrverteilung insofern, als der Pächter in gleichem Umfange

---

[1]) Sprenger S. 4.
[2]) Lex 3, Dig. 19, 2.
[3]) Siehe Sprenger S. 5 ff. Sintenis Bd. II § 118. Schilling Bd. III § 302. v. Wächter Bd. II § 209.
[4]) A. Z. P. 19/302, S. 305/6.
[5]) Vergl. Fischer-Henle, § 587.

die Gefahr für das Inventar tragen soll, „als ob" er es gekauft hätte. Das Inventar g i l t also nur als verkauft, unterliegt aber im übrigen, wie das verpachtete Grundstück, den Bestimmungen der locatio conductio.

Das Eigentum am Inventar verbleibt dem Verpächter, und der Pächter hat es bei Beendigung der Pacht zurückzugewähren; erst wenn ihm die Rückgabe aus irgend einem Grunde unmöglich wird, tritt an die Stelle des Inventars die aestimatio, und diese ist dann dem Verpächter herauszugeben.

Die letztere Ansicht erscheint zutreffend. Es ist nicht einzusehen, daß die Ueberlassung des Inventars hier als Kauf behandelt werden soll[6]). Warum soll hier das Inventar rechtlich anders behandelt werden als das Grundstück, zu dem es gehört? Etwa deshalb, weil das, wie Sprenger[7]) meint, die einzige Möglichkeit bietet, um dem Pächter ein gewisses Verfügungsrecht zu verschaffen? Dieses Verfügungsrecht gibt ihm das Gesetz dadurch, daß es eine Ausnahme schafft und ihn so stellt, „als ob" er das Inventar gekauft hätte, obwohl der Verpächter Eigentümer bleibt.

Nur wenn der Pächter die Wahl zwischen der Rückgewähr des Inventars und der Zahlung der aestimatio hat und bei Beendigung der Pacht insofern von seinem Wahlrecht Gebrauch macht, als er die aestimatio an den Verpächter zahlt und das Inventar für sich behält, geht das Eigentum auf ihn über, aber auch erst dann, nicht schon vorher, wie v. Holzschuher[8]) meint[9]).

Dafür, daß bei der Verpachtung eines Grundstückes mit Inventar das Eigentum am Inventar beim Verpächter bleibt, besteht im römischen Recht natürlich nur eine gesetzliche Vermutung, nicht aber handelt es sich um absolute Vorschriften, denn nach dem römisch-rechtlichen Grundsatz der Vertragsfreiheit können selbstverständlich die Parteien nach Belieben auch anders bestimmen.

§ 7. Das Eigentum am verpachteten Inventar beim Eisernviehvertrag.

Dieselbe Streitfrage bezüglich der Eigentumsverhältnisse am Pachtinventar finden wir, wie für das römische Recht, auch im gemeinen Recht. Das unserer heutigen „Pacht nach Taxe" (§§ 587—589) entsprechende Rechtsverhältnis ist dort der sogen. „Eisernviehvertrag", kraft dessen dem Pächter einer Viehherde dieselbe gegen Entgelt überlassen wird, er aber auch vollkommen die Gefahr dafür übernimmt: Eisern Vieh stirbt nie und verschlechtert sich nie.

---

[6]) Vergl. Arndts S. 354. v. Holzschuher vertritt in Bezug auf lex 3 Dig. 19, 2 die Ansicht, daß auch eine käufliche Ueberlassung des Inventars es nicht hindere, daß der Verpächter das Eigentum daran behalte. § 298.

[7]) S. 13.

[8]) § 298.

[9]) Vergl. Block, S. 15.

Später fanden diese Bestimmungen des Eisernviehvertrages nicht nur mehr Anwendung auf eine selbständig verpachtete Viehherde, sondern wurden auch auf das zusammen mit einem Grundstück verpachtete Vieh, ja sogar auf das gesamte mitverpachtete Inventar übertragen[1]).

Dieser Eisernviehvertrag wird vielfach[2]) zu der größeren Gruppe der sogen. „Viehverstellung" gezählt, mit der er, ebenso wie mit dem sogen. „contractus socidae", zweifellos in einer inneren Beziehung steht. Ob aber ein solcher allgemeiner Vertragstypus im gemeinen deutschen Recht vorhanden ist, ist sehr bestritten. Beseler[3]) z. B. stellt mehrere Vertragstypen als selbständige feststehende Vertragstypen auf, während Huck[4]) sich auf den Standpunkt der allgemeinen Natur der Viehverstellung stellt. Zwar finden wir im französischen Recht eine gesetzliche Bestimmung, mit der sich die Ansicht Hucks rechtfertigen ließe[5]), und auch das schweizerische Obligationenrecht spricht von Viehpacht und Viehverstellung[6]), das aber beweist durchaus noch nicht, „daß alle die Verträge, die sich im germanischen und späteren deutschen Recht in mannigfacher Verschiedenheit und Abweichung von einander vorfinden, auch wirklich nur Anwendung eines und desselben einheitlichen Vertragstypus sind[7])."

M. E. stellen die Viehverstellung, der Eisernviehvertrag und auch der contractus socidae je einen besonderen Vertragstypus dar, von denen jeder auf einem besonderen Rechtsgedanken beruht.

Durch die Viehverstellung bezw. den Viehverstellungsvertrag überläßt der „Versteller" dem „Einsteller" Nutzvieh zur Wartung, Fütterung oder Unterbringung für eine gewisse Zeit gegen ein bestimmtes vereinbartes Entgelt, ohne daß der „Einsteller" auch notwendig die volle Gefahr dafür übernimmt[8]).

Einleuchtend ist m. E. auch die Definition Rintelens[9]) des sogen. contractus socidae: Dieser Vertrag ähnelt in manchem der Viehverstellung, insbesondere ist auch er auf die Uebertragung von Vieh in den Besitz eines anderen gerichtet, nur ist das Grundlegende dieses Vertrages nicht ein Pacht-, sondern ein Gemeinschaftsverhältnis, indem er auf Beteiligung an den Nutzungen gerichtet ist.

---

[1]) Siehe Gierke, S. 433 ff., 527.
[2]) z. B. Hübner, S. 585; von Gerber, 17. Aufl. S. 356.
[3]) § 201.
[4]) Bd. V, S. 277.
[5]) Sogen. bail à cheptel, im code civil, art. 1800: „le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne a l'autre un fonds de bétail pour le garder et le nourrir et le soigner, sous les conditions entre elles."
[6]) Art. 320.
[7]) Sprenger S. 9.
[8]) Vergl. Rintelen S. 17. (Dieses Rechtsgeschäft der Viehverstellung ist auch in unserem modernen Recht noch möglich, von einer Regelung desselben im B. G. B. hat man aber abgesehen und es lediglich einer evtl. Parteivereinbarung überlassen.
[9]) Seite 17.

Der Eisernviehvertrag endlich ist ein Vertrag, der die entgeltliche Ueberlassung von Vieh, — und zwar entweder selbständig oder in Verbindung mit der Verpachtung eines Grundstückes mit Inventar — zum Inhalt hat, bei dem der Uebernahme des Viehes eine Schätzung desselben vorausgeht mit der Bestimmung, daß der Pächter bei Beendigung der Pacht ein der Zahl, der Art, dem Wert gleiches Vieh zurückzuliefern hat[10]); der Pächter übernimmt also die volle Gefahr für den zufälligen Untergang und die zufällige Verschlechterung des Viehes.

Natürlich konnte auch schon im gemeinen Recht die Schätzung einen verschiedenen Zweck haben; sie konnte z. B. der Kaufpreis für das nach dem Willen der Parteien dem Pächter überlassene Inventar sein. Dann lag aber kein Eisernviehvertrag vor, denn bei diesem mußte die Schätzung den oben erwähnten Zweck haben.

Wie bestritten aber alle diese Fragen sind, beweist die Vielheit der Meinungen in der gemeinrechtlichen Literatur; einmal ist schon der Inhalt der einzelnen verschiedenen Verträge streitig, ein andermal erfahren selbst die verschiedenen Namen derselben einen von einander abweichenden Gebrauch. So faßt Huck, wie bereits bemerkt, alle diese zu einander in einer gewissen Beziehung stehenden Verträge unter dem Sammelnamen der Viehverstellung zusammen[11]), andere z. B. wollen den contractus socidae als eine Unterart der Viehverstellung behandeln[12]), Beseler[13]) setzt den Eisernviehvertrag mit dem contractus socidae gleich[14]) usw.

Besonders hervorzuheben ist, daß alle diese Verträge, insbesondere der allein uns angehende Eisernviehvertrag des gemeinen Rechts, vom römischen Rechte völlig unabhängig entstanden sind, daß sie vielmehr ihren Ursprung in germanischer Rechtsbildung haben und im deutschen Recht schon bekannt waren, ehe das römische Recht überhaupt Geltung in Deutschland erlangte. So berichtet Mittermaier[15]) von Urkunden aus dem Jahre 1256, in denen schon von „animalia sociata" die Rede ist[16]). Die Bildung des Rechtsinstitutes des Eisernviehvertrages im alten germanischen Recht erklärt sich aus der besonderen wirtschaftlichen und politischen Lage, die anders geartet war als im römischen Reich[17]). Denn der größere Teil des gesamten Grundbesitzes in Deutschland gehörte dem Adel und dem Klerus, die allein nicht im Stande waren, ihn gehörig zu bewirtschaften und sich deshalb gezwungen sahen, Teile desselben zu verpachten. Ohne daß die Herren ihr Eigentum an ihrem Grundbesitz

---

[10]) Vergl. v. Gerber, S. 334.
[11]) Seite 277 ff.
[12]) Siehe Stobbe, Bd. III, § 235.
[13]) § 201.
[14]) Siehe auch Sprenger, S. 8.
[15]) Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrechts, 2. Abt. 1838, 9. Buch, § 273, zitiert bei Sprenger, S. 10.
[16]) animalia sociata sind Viehstücke, die dem Pächter vom Verpächter gegen ein Entgelt auf Zeit hingegeben werden.
[17]) Siehe Sprenger, S. 10.

aufgaben, mußten sie aber den Pächtern ein gewisses Verfügungsrecht einräumen, um diesen eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung zr ermöglichen; als notwendige Folge dessen ging aber damit auch die Gefahrtragung auf den Pächter über.

Es wurde bereits bemerkt, daß beim Eisernviehvertrag das Eigentum am verpachteten Inventar dem Verpächter verbleibt. Diese Ansicht ist indes nicht unbestritten. Mit der Rezeption des römischen Rechts nämlich versuchte man alles, was bis dahin das deutsche Recht selbständig geschaffen hatte, zu verromanisieren, auch den Eisernviehvertrag. In Verkennung seiner deutsch-rechtlichen Eigenart schloß man sich, was insbesondere die Eigentumsverhältnisse anbetrifft, dem (von uns auch widersprochenen) römischen Standpunkt an, daß neben der locatio (des Grundstücks) eine emptio venditio (des Inventars) vorliege. Dieser Standpunkt stützt sich auf die von uns oben abgelehnte Auslegung des „emptum habeat" in lex 3, Dig. 19, 2, weil man es einfach für ausgeschlossen hielt, daß der Pächter über etwas verfügen darf, ohne Eigentümer zu sein[18]). Dieser Ansicht haben wir für das römische Recht schon widersprochen, weil das Gesetz dem colonus in lex 3, Dig. 19, 2 eben als Ausnahme ein weiteres Verfügungsrecht einräumt, ohne ihn gleich zum Eigentümer zu machen. Wieviel mehr müssen wir aber dieser Ansicht bezüglich des Eisernviehvertrages widersprechen, wo es sich um ein rein germanisches Rechtsinstitut handelt.

Wieder andere sind der Ansicht, daß es sich beim Eisernviehvertrag nicht wie im römischen Recht um eine emptio venditio des Inventars handele, sondern sie wollen das Eigentum auf den Pächter übergehen lassen aus dem Grunde, weil der Pächter nur ein der Zahl, der Art und dem Wert nach gleiches Inventar zurückzugeben habe, nicht aber wie im römischen Recht einen Kaufpreis zu zahlen verpflichtet sei, sie sprechen in diesem Fall von einer locatio conductio irregularis[19]).

Gegen dieses alles ist zu sagen: Es handelt sich beim Eisernviehvertrag um ein rein deutsch-rechtliches Institut, geschaffen unter ganz anderen wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen als im römischen Reich, und gemäß dieser seiner deutsch-rechtlichen Eigenart muß der Eisernviehvertrag logisch auch nach deutschem Gewohnheitsrechte beurteilt werden[20]), das das Eigentum am mitverpachteten Inventar beim Verpächter läßt und dem Pächter gegen Uebernahme der Gefahr ein einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechendes Verfügungsrecht einräumt. Es handelt sich hier eben um eine Schätzung lediglich taxationis causa, nicht aber venditionis causa, das entspricht der Idee des ganzen Instituts[21]). Dieser von uns dargelegte

[18]) Siehe Boley, S. 210.
[19]) Siehe Schweppe, Bd. III, § 466.
[20]) Siehe Beseler, S. 843; siehe auch O. L. G. Stuttgart in Seuff. Archiv 36/165 ff., Nr. 116.
[21]) Vergl. Huck, S. 310; v. Gerber, S. 334; v. Holzschuher, Bd. III, § 298; Sprenger, S. 17/18.

Standpunkt, daß das Eigentum am Inventar dem Verpächter bleibt, ist trotz der vielen Widersprüche in der gemeinrechtlichen Literatur m. E. als der herrschende anzusehen — soweit man im gemeinen Recht hier überhaupt von einer herrschenden Meinung reden kann — zumal sich auch die Praxis verschiedentlich dafür ausgesprochen hat[22]).

§ 8. Das Eigentum am verpachteten Inventar im Preußischen Allgemeinen Landrecht und im B. G. B. (§§ 587—589 B. G. B.).

Erst den Partikularrechten war es vorbehalten, diese Streitfrage des gemeinen Rechts, wer Eigentümer des verpachteten Inventars ist, zu beseitigen und unzweideutig den Verpächter als Eigentümer zu bezeichnen, wenn die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben.

Betrachten wir z. B. das größte und einflußreichste aller deutschen Partikularrechte, das Preußische Allgemeine Landrecht (A. L. R.): § 474 I 21 A. L. R. bestimmt: „Gehört das Vieh- und Feldinventarium dem Pächter eigentümlich, so trägt er auch allein jeden darin sich ereignenden Verlust", und § 475 sagt weiter: „Ein gleiches findet statt, wenn der Pächter das Inventarium als eisern übernommen hat."

§ 474 spricht hier von der Gefahrtragung des Pächters als Eigentümer des Inventars, und wenn dann im Anschluß daran § 475 ihn auch die Gefahr tragen läßt, wenn er das Inventar als eisern übernommen hat, so ist daraus unwidersprechlich zu entnehmen, daß ihm in diesem Falle das Inventar eben nicht eigentümlich gehört, sondern daß das Eigentum beim Verpächter geblieben ist.

Voraussetzung ist aber auch hier wie im gemeinen Recht, daß eine Schätzung des Inventariums mit der Bestimmung stattgefunden hat, bei Beendigung des Rechtsverhältnisses ein der Art, der Zahl und dem Werte nach gleiches Inventar zurückzugeben, weil sonst eine Uebernahme als eisern nicht erfolgt ist[1]).

Nach dem B. G. B. endlich ist es zweifellos und unbestritten, daß das Eigentum am verpachteten Inventar dem Verpächter verbleibt, das ergibt sich aus § 588 B. G. B.; dieser gestattet dem Pächter zunächst im Abs. 1, S. 2, innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft über die einzelnen Stücke des Inventars frei zu verfügen; diese Bestimmung setzt ohne weiteres voraus, daß der Verpächter Eigentümer des Inventars ist, denn wäre es der Pächter, so hätte es dieser Bestimmung nicht bedurft, da sie ja überflüssig wäre: dem Pächter als Eigentümer des Inventars brauchte man keine Verfügungsmacht mehr einzuräumen, als Eigentümer hätte er sie ganz von selbst.

---

[22]) Siehe O. A. G. Rostock in Seuff. A. Nr. 283, Bd. VII/330. — OLG. Stuttgart in Seuff. A. 36/165 ff. Nr. 116. — O. L. G. Braunschweig in Seuff. A. 37/159 ff. Nr. 108.

[1]) Siehe § 476 I 21: „Daraus allein, daß das Inventarium dem Pächter nach einer Taxe übergeben worden ist, folgt noch nicht, daß er selbiges als eisern übernommen habe." S. Sprenger, S. 19.

Weiter trifft den Pächter gemäß Abs. 2, S. 1 die Erhaltungspflicht des Inventars; auch dieser Bestimmung hätte es nicht bedurft, wenn er selbst Eigentümer wäre, denn das Gesetz hätte kein Interesse daran, den Eigentümer des Inventars zu dessen Erhaltung anzuhalten, ja das hieße sogar seine Verfügungsmacht über sein Eigentum beschränken. Und wenn endlich Abs. 2, S. 2 dem Verpächter sogar das Eigentum an den vom Pächter neu angeschafften und einverleibten Stücken zuweist, dann wäre es geradezu sinnlos, von dem Pächter als dem Eigentümer des übernommenen Inventars zu sprechen.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß die Frage des Eigentums am verpachteten Inventar für das römische und gemeine Recht zwar nicht endgültig gelöst, daß aber auch hier wie im Preuß. A. L. R. und heutigen modernen Recht mit Sicherheit anzunehmen ist, daß der Verpächter Eigentümer des mit einem Grundstücke zusammen verpachteten Inventars geblieben ist.

§ 9. Die rechtlichen Folgen einer Pacht nach Taxe im römischen, gemeinen und Preuß. Allgemeinen Landrecht, insbesondere die Eigentumsverhältnisse.

Welche rechtlichen Folgen knüpfen sich nun im römischen Recht an die Verpachtung eines Grundstücks mit Inventar zu einem Schätzungswert? Wir hatten bereits oben erörtert, daß nach richtiger Auslegung des „emptum habeat" in lex 3, Dig. 19, 2 das Eigentum am Inventar dem Verpächter verbleibt, und daß der Pächter so gestellt wird, „als ob" er das Inventar gekauft hätte. Danach ist ihm — als Ausnahme von den gewöhnlichen Regeln der locatio conductio, denn regelmäßig kann im römischen Recht nur der Eigentümer einer Sache über dieselbe verfügen — ein gewisses Verfügungsrecht über das Inventar eingeräumt, gleichzeitig geht aber auch die Gefahr auf ihn über, da ja das Inventar „als gekauft gilt" (periculum est emptoris). Bei Beendigung der Pacht hat er das Inventar dem Verpächter als dem Eigentümer desselben zurückzugeben; und nur, wenn die Rückgabe aus irgend einem Grunde ganz oder teilweise unmöglich ist, tritt an ihre Stelle die aestimatio.

Von besonderer Wichtigkeit ist aber noch die Frage, welches rechtliche Schicksal die Stücke erleiden, die der Pächter als Ersatz für etwa in Abgang gekommene Stücke des Inventars neu anschafft und dem vorhandenen übernommenen Inventar einverleibt. Diese Frage ist in der gemeinrechtlichen Wissenschaft ungelöst und von den meisten Schriftstellern offen gelassen worden, wohl hauptsächlich deshalb, weil ja selbst die Eigentumsverhältnisse am übernommenen Inventar unklar und so sehr bestritten sind. Man kann aber m. E. ruhig annehmen, daß diese als Ersatz neu angeschafften Stücke, wenn sie eingestellt worden sind, in das Eigentum des Verpächters, dem auch das übrige Inventar gehört, übergegangen sind, denn die Uebernahme der Gefahr durch den Pächter bezweckt ja nichts anderes, als dem Verpächter sein Eigentum möglichst zu erhalten, bezw. ihm für abgängig gewordene Stücke Ersatz zu schaffen.

Diese Annahme ist natürlich nur richtig, wenn man auch die von uns angewandte Auslegung des „emptum habeat" in lex 3, Dig. 19, 2 für die richtige hält, denn wenn man den Ausführungen Sprengers[2]) folgen und eine tatsächliche emptio venditio (des Inventars) neben der locatio conductio (des Grundstücks) annehmen wollte, dann könnte logisch ein Eigentumserwerb des Verpächters an den neu angeschafften und eingestellten Stücken nicht in Frage kommen. Denn dann würde ja der Pächter die Stücke dem ihm eigen gehörigen Inventar einverleiben, und durch eine Einverleibung in „sein" Inventar könnte er naturgemäß kein Eigentum an den von ihm neu angeschafften Stücken verlieren, das stände im Widerspruch mit der ganzen Art dieser Auslegung.

Auch für den Eisernviehvertrag entbehrt das gemeine Recht jegliche gesetzliche oder auch nur gewohnheitsrechtliche Bestimmung darüber, wer Eigentümer der vom Pächter neu angeschafften und einverleibten Stücke wird, auch hier herrscht, wie oben ausgeführt, ja noch Streit darüber, wer Eigentümer des zu Beginn des Pachtverhältnisses vorhandenen und übergebenen Inventars ist. Diejenigen Schriftsteller, die beim Eisernviehvertrag unter Verkennung seiner deutschrechtlichen Eigenart die Uebernahme des Inventars durch den Pächter als Kauf behandelt wissen wollen, weisen natürlich auch das Eigentum an den neu angeschafften und einverleibten Stücken dem Pächter zu[3]). Wie wir aber genau wie für das römische Recht erst recht beim Eisernviehvertrage, diesem rein germanischen Rechtsinstitut, angenommen haben, daß das Eigentum am verpachteten Inventar beim Verpächter bleibt, so können wir auch annehmen, daß der Verpächter das Eigentum an den vom Pächter neu angeschafften und einverleibten Stücken erwirbt, eine Annahme, die auch im gemeinen Recht schon Anklang gefunden hat[4]). Im übrigen sind hierfür dieselben Gründe wie die für das römische Recht erörterten maßgebend.

Aber auch im Preuß. Allgem. Landrecht, das, wie wir oben ausgeführt haben, dem Pächter des als „eisern" übernommenen Inventars die Gefahrtragung für dasselbe auferlegt und ihm dafür eine gewisse Verfügungsmacht einräumt, und das im Gegensatz zum römischen und gemeinen Recht das Eigentum an diesem vom Pächter als „eisern" übernommenen Inventar eindeutig beim Verpächter beläßt, fehlt eine gesetzliche Regelung der Eigentumsverhältnisse an den vom Pächter neu angeschafften und in das Inventar eingestellten Stücken. Diesem Mangel im Gesetz hat jedoch die Rechtsprechung abgeholfen[5]) und dem Verpächter das Eigentum an den neu angeschafften Stücken mit der Einreihung in das vorhandene Inventar durch den Pächter zugesprochen.

[2]) Seite 5.
[3]) Vergl. Boley, S. 215 ff.
[4]) Vergl. Huck, S. 316/17. O. L. G. Stuttgart in Seuff. A. 36/165 Nr. 116; vergl. Sprenger, S. 18.
[5]) RG. in Strafs. 7/41 ff.

§ 10. Die Pacht nach Taxe im B. G. B. und ihre rechtlichen Folgen.

Wie im römischen und gemeinen Recht die Regel, so ist auch heute im modernen Recht der praktischste und häufigste Fall der Verpachtung eines Grundstückes samt Inventar die Verpachtung nach einer Taxe. Diesen Fall der Pacht nach Taxe regeln im B. G. B. die §§ 587—589.

Gemäß § 587 B. G. B. gelten die Vorschriften der §§ 588, 589 B. G. B., wenn der Pächter eines Grundstücks das dazu gehörige Inventar zu einem Schätzungswerte mit der Verpflichtung übernimmt, es bei Beendigung der Pacht zu einem Schätzungswerte zurückzugewähren.

Der Uebernahme des Inventars durch den Pächter muß also eine Schätzung des Wertes desselben in Geld vorausgegangen sein.

Einer solchen Schätzung können jedoch die verschiedensten Absichten der Vertragsparteien zugrunde liegen.

Zunächst können die Parteien auch nach dem B. G. B. eine Schätzung des Inventars deshalb vornehmen, weil sie den Kaufpreis des Inventars feststellen wollen, nämlich dann, wenn der Pächter das Inventar vom Verpächter käuflich erwerben will — nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit bleibt das den Parteien unbenommen — (aestimatio venditionis causa).

Oder aber die Parteien beabsichtigen mit der Schätzung, eine feste Grundlage für den Umfang der den Pächter im Falle eines Verschuldens treffenden Ersatzpflicht aus § 586 B. G. B. zu schaffen, nämlich für den Fall, daß durch ein Verschulden des Pächters Stücke des übernommenen Inventars unbrauchbar werden oder in Abgang kommen (aestimatio „wertermittelungshalber")[1]).

Diese Arten der Schätzung genügen jedoch nicht, um die Folgen der §§ 588, 589 B. G. B. eintreten zu lassen; hierzu ist vielmehr erforderlich, daß nicht eine aestimatio venditionis causa oder wertermittelungshalber vorgenommen worden ist, sondern die Schätzung muß taxationis causa erfolgt sein, d. h. der Pächter muß das Inventar unter Feststellung des Schätzungswertes in Pachtbesitz genommen haben mit der Verpflichtung, „es bei Beendigung der Pacht im ganzen, wenn auch nicht gerade alle ihm überlassenen einzelnen Stücke, dergestalt zurückzugeben, daß alsdann wiederum der zeitige Schätzungswert behufs Ausgleichung des Unterschiedes zwischen diesem und dem ursprünglichen Schätzungswerte festgestellt werden soll"[2]). Es handelt sich also hier nicht um dieselbe Art der Taxe wie im gemeinen Recht, nach der ein der Zahl, der Art und dem Werte nach gleiches Inventar zurückgegeben werden mußte, sondern es genügt einzig die Verpflichtung des Pächters, bei Beendigung der Pacht das auf dem Pachtgut vorhandene Inventar zu einem Schätzungswerte zurückzugeben.

[1]) Rintelen, S. 17.
[2]) Planck, § 587.

Dieser Unterschied der Schätzung von der des gemeinen Rechts ist mit voller Absicht gemacht worden, weil es gleichgültig ist, ob das zurückgegebene Inventar dem übernommenen an Stückzahl und Umfang gleich ist, sondern weil es darauf ankommt, daß der Pächter das übernommene Inventar in wirtschaftsmäßigem Zustande erhalten hat[3]).

Eine Schätzung im Sinne des § 587 B. G. B. kann, wenn eine ausdrückliche Vereinbarung von den Parteien über diesen Punkt nicht getroffen worden ist, auch als stillschweigend vereinbart angesehen werden, sie muß aber wenigstens aus den Umständen zu entnehmen sein[4]).

Dagegen kann eine Vermutung, daß der Pächter durch die Schätzung das Inventar käuflich erworben habe, nicht angenommen werden[5]), das muß vielmehr ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart worden sein[6]) (geschätzt ist nicht gekauft).

Zusammenfassend ist zu sagen: Die Rechtsfolgen der §§ 588, 589 B. G. B. treten nur dann ein, wenn eine Vereinbarung der Parteien — ausdrücklich oder stillschweigend und aus den Umständen zu entnehmen — dahingehend getroffen worden ist, daß der Pächter das zu einem Schätzungswerte übernommene Inventar auch zu einem Schätzungswerte zurückzugewähren hat[7]), es muß sich, wie beim Eisernviehvertrag, und darauf fußt hier das B. G. B., um eine Schätzung taxationis handeln.

Wir hatten oben bereits ausgeführt, daß bei der Verpachtung eines Grundstückes mit Inventar der Verpächter das Eigentum am Inventar behält[8]), deshalb bleiben ihm auch während der Pachtzeit alle Rechte, die dem Eigentümer einer Sache zustehen, abgesehen von Beschränkungen durch Gesetz[9]) oder aus dem Pachtverhältnis[10]). Insbesondere kann er als Eigentümer gemäß § 985 B. G. B. die Rückgabe von demjenigen Dritten verlangen, der sich Inventarstücke angeeignet hat und zum Besitze nicht berechtigt ist. Weiter stehen ihm als mittelbarem Besitzer (der Pächter hat den unmittelbaren Besitz) alle Rechte eines Besitzers einer Sache[11]) zu[12]).

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars trägt der Pächter[13]). Diese Be-

---

[3]) Siehe Mot. 2, S. 436; siehe auch Sprenger, S. 21

[4]) Siehe Staudinger, § 587.

[5]) Siehe § 4 dieser Abhandlung.

[6]) a. A. Crome, § 240: „Die Schätzung kann so gemeint sein, daß durch die Abrede das Eigentum der einzelnen Stücke auf den Pächter übergehen soll und am Ende der Pachtzeit dem Verpächter nur die Schätzungssumme übergeben werden soll."

[7]) So sagt auch das R. G. in Soerg. R. 1912 zu § 587, daß, wenn der Tatbestand des § 587 nicht vorliege, der Verpächter nicht Eigentümer des einverleibten Inventars werde, selbst wenn die Parteien Anwendung des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. vereinbart haben.

[8]) § 8 dieser Abhandlung.

[9]) z. B. §§ 226 ff. 904, 905 B. G. B.

[10]) § 903 B. G. B.

[11]) §§ 859—862 B. G.B.

[12]) § 869 B. G. B.

[13]) § 588 Abs. 1, S. 1 B. G. B.

stimmung des Gesetzes bildet eine Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen des B. G. B., denn gemäß der Vorschrift des § 323 B. G. B. würde der Pächter ganz oder teilweise von der Zahlung des Pachtzinses befreit sein, wenn das Inventar ganz oder teilweise durch Zufall untergegangen wäre, denn dann läge ein Umstand vor, den keine der Vertragsparteien zu vertreten hätte, dem Verpächter würde ohne sein Verschulden seine vertragliche Leistung ganz oder zum Teil unmöglich sein[14]).

Diesem allgemeinen Grundsatz des § 323B. G. B. B. widerspricht die spezielle Vorschrift des § 588 Abs. 1, S. 1 B. G. B., wonach der Pächter durch zufälligen Untergang von Inventarstücken von der Verpflichtung zur Entrichtung des Pachtzinses — ganz oder zum Teil — nicht befreit ist[15]). Die Folge der Gefahrtragung durch den Pächter regelt also die Pflicht zur Ergänzung des Inventars umgekehrt wie im Falle des § 586 B. G. B.: während dort der Verpächter alle durch Zufall in Abgang gekommenen Stücke ergänzen muß, den Pächter dagegen diese Pflicht nur im Falle eines Verschuldens trifft, muß hier der Pächter alle zufällig, der Verpächter nur die durch sein Verschulden untergegangenen Stücke ersetzen[16]).

Was den Streit über die Dauer der Gefahrtragung in der Literatur anbetrifft, ob der Pächter die Gefahr bis zum Ende des Pachtverhältnisses oder bis zur tatsächlichen Rückgewähr des Inventars zu tragen hat, so fällt eine eingehende Erörterung dieser Frage nicht in den Rahmen unserer Arbeit, ich möchte mich aber der Ansicht Plancks[17]) als der richtigen anschließen, die die Gefahrtragung des Pächters mit Ende des Rechtsverhältnisses enden läßt und den Pächter bis zur tatsächlichen Rückgabe des Inventars nur noch nach den allgemeinen Grundsätzen des Verzuges §§ 287, 300 B. G. B. haften läßt, da ja mit dem Ende der Pachtzeit auch das Verhältnis zwischen Pächter und Verpächter zu Ende ist[18]).

Obwohl der Verpächter Eigentümer des vom Pächter übernommenen Inventars geblieben ist, spricht das Gesetz dem Pächter ein weitgehendes Verfügungsrecht über dasselbe zu[19]) und trägt damit einer praktischen Notwendigkeit und einem wirtschaftlichen Bedürfnisse Rechnung[20]), da sonst der Pächter in der wirtschaftlichen Nutzung des Inventars vielfach gehindert wäre[21]); jedoch darf der Pächter auch nur insoweit von dieser ihm eingeräumten Verfügungsmacht Gebrauch machen, als es den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht[22]). Da-

[14]) R. G. R. Komm. § 588.

[15]) Siehe auch R. G. im Recht 1920 Nr. 3095: Veränderungen im Bestand des Inventars gehen sowohl zugunsten als zuungunsten des Pächters.

[16]) Siehe Rintelen, S. 23; Block, S. 34.

[17]) § 588 B. G. B.

[18]) S. auch Staudinger, § 588; a. A. Oertmann, § 588; Enneccerus 1, 2 § 358.

[19]) § 588, Abs. 1, S. 2.

[20]) Staudinger, § 588.

[21]) Vergl. Mot. 2, S. 435.

[22]) Eine gleiche Verfügungsberechtigung finden wir in dem analogen Fall des Nießbrauchs für den Nießbraucher (§ 1048 B. G. B.), von Kohler „Dispositionsnießbrauch" genannt (Jher. Jahrb. 24/187 ff.).

nach kann er — immer in den Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft — neue Stücke anschaffen, andere derelinquieren, veräußern und verändern, selbst wenn diese noch in nutzbarem Zustande sind; „hauptsächlich ist darunter der Verkauf von Inventarstücken zu verstehen, z. B. Verkauf von Inventarstücken im Herbst, die nach Lage der Wirtschaft sich nicht zur Ueberwinterung eignen[23])." Die rechtliche Rechtfertigung dieser Verfügungsmacht ergibt sich nach herrschender Ansicht daraus, daß in einem Vertrage dieser Art (§§ 587 ff.) eine unwiderrufliche Einwilligung des Verpächters gemäß §§ 183, 185 B. G. B. in derartige Rechtsakte zu erblicken ist[24]); der Verpächter erteilt mit Abschluß des Pachtvertrages dem Pächter stillschweigend die Ermächtigung, während der Pachtzeit innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft über die einzelnen Inventarstücke im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu verfügen.

Wenn das Gesetz ausdrücklich von einer Verfügungsmacht des Pächters über das Inventar „innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft" spricht, so wirft das ohne weiteres die Frage auf, ob eine Verfügung des Pächters wirksam ist, die dieser über die Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hinaus vornimmt, insbesondere ob bei einer Veräußerung der Erwerber Eigentum an diesen Inventarstücken erwirbt.

In der Literatur finden wir die widersprechendsten Antworten auf diese Frage.

Einige[25]) sprechen diesem Verfügungsakt des Pächters jede Wirksamkeit ab, während andere[26]) im direkten Gegensatz dazu eine solche Verfügung sehr wohl für wirksam halten und einen Eigentumsübergang des über die Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hinaus veräußerten Stückes auf den Erwerber annehmen, sie erkennen nur einen Schadensersatzanspruch des Verpächters an[27]).

Planck[28]) wiederum hält diese beiden Ansichten für unrichtig und nimmt an, daß die vom Pächter vorgenommene Verfügung Dritten gegenüber wirksam ist, wenn sie ihrem Inhalt nach innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft liegen kann, es sei denn, daß sie diese Grenzen überschreitet und dies dem Dritten bekannt ist oder bekannt sein muß[29]).

Trotz der Einwürfe Wolffs auf der einen und Staudingers auf der anderen Seite, daß der gute Glaube an das Verfügungsrecht des Veräußerers nach Maßgabe des § 932 B. G. B. (im Gegensatz zu § 366 H. G. B.) nicht geschützt werde, möchte ich

---

[23]) Beispiel zit. bei Staudinger, § 588.

[24]) Siehe Staudinger, Warneyer, Planck, Oertmann 1910, sämtlich § 588; in seiner neuesten Auflage 1929 widerspricht Oertmann dieser Ansicht und meint, daß es sich einfach um ein vom Gesetz verliehenes Gestaltungsrecht handele.

[25]) z. B. Wolff, § 116, R. G. R. Komm. § 1048.

[26]) Warneyer Bd. II, § 1048; Staudinger, § 1048.

[27]) Ebenso Biermann, § 1048.

[28]) § 1048.

[29]) Zustimmend Dernburg, Sachenrecht, § 188.

mich doch der Ansicht Plancks anschließen, weil sie allen Beteiligten am meisten gerecht wird. Danach ist eine Verfügung des Pächters, die offenbar und für jeden Außenstehenden kenntlich, über die Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hinausgeht, ohne ausdrückliche Einwilligung oder nachträgliche Genehmigung des Verpächters ebenso unwirksam wie eine Verfügung, die ein Unbeteiligter für im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vorgenommen halten könnte, von der aber der Dritte (Erwerber) weiß oder wissen muß, daß sie über diesen Rahmen hinausgeht. Eine solche Verfügung des Pächters ist also nur wirksam, wenn der Dritte glauben muß oder tatsächlich glaubt, daß sie im Rahmen der gesetzlichen Beschränkung vorgenommen worden ist; für diesen Fall ist der Pächter dem Verpächter schadensersatzpflichtig.

Im Anschluß hieran ist eine auch für den Verpächter bestehende Verfügungsbeschränkung zu erwähnen, nach der die zuständige Behörde dem Eigentümer oder Besitzer landwirtschaftlichen Gutsinventars die Veräußerung des Inventars oder einzelner Stücke desselben untersagen kann, wenn dadurch die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Gutes zum Schaden der Volksernährung gefährdet werden würde[30]).

Eine weitere Folge der Uebereinkunft im Sinne des § 587 B. G. B. ist die Bestimmung des § 588 Abs. 2, S. 1, nach der dem Pächter die Pflicht einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Inventars obliegt, d. h. er muß das Inventar in dem Zustande erhalten, in dem es ihm übergeben worden ist, denn der Verpächter hat in den meisten Fällen viel weniger Interesse daran, am Ende der Pacht gemäß § 589 Abs. 3 (siehe unten) einen etwaigen Minderwert des Inventars ersetzt zu bekommen, als daß sein Grundstück zu jeder Zeit und besonders bei der Rückgabe mit einem zureichenden und angemessenen Inventar versehen ist[31]).

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung der Erhaltung des Inventars gemäß § 588 Abs. 2, S. 1 B. G. B. gehört, daß der Pächter abgegangene Stücke ersetzt und minderwertig oder unbrauchbar gewordene verbessert oder ersetzt.

Jedoch besteht diese Verpflichtung nur im Rahmen des Zustandes, wie er zur Zeit der Uebernahme des Inventars durch den Pächter bestand; Stücke, die der Pächter vermehrt oder verbessert hat, ohne dazu verpflichtet zu sein, braucht er nicht in diesem vermehrten oder verbesserten Zustande zu erhalten[32]).

Die Erhaltungspflicht des Pächters darf aber nicht so eng ausgelegt werden, daß immer und in jedem Falle eine Ersatzpflicht des Pächters bestehen müßte, denn auch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft kann im Einzelfalle ein Ersatz abgegangener Stücke entbehrlich sein, wenn z. B. der

[30]) § 6 der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. 3. 18 (R. Ges. Bl. 123).
[31]) Vergl. Staudinger, Warneyer, Planck, sämtlich § 588.
[32]) Vergl. Staudinger, Oertmann, Planck, sämtlich § 588.

Pächter bereits vor dem Abgange des Stückes Ersatz geschafft hat, oder weil „infolge einer zulässigen oder notwendigen Veränderung in der Bewirtschaftung das eingegangene Stück zwecklos geworden ist[33]).

„Auf den ersten Blick möchte diese Erhaltungspflicht des Pächters gemäß § 588 Abs. 2, S. 1 B. G. B. bei seiner Haftung für Zufall (Abs. 1, S. 1) als überflüssig erscheinen"[34]), aber auch nur auf den ersten Blick, denn die Gefahrtragung verpflichtet den Pächter nur, den Wert der untergegangenen Stücke zu ersetzen (siehe oben), während bei schuldhafter Verletzung seiner Pflicht gemäß § 588 Abs. 2, S. 1 B. G. B. der Pächter dem Verpächter voll schadensersatzpflichtig ist; weiter kann der Verpächter gegen ihn nach vorheriger Mahnung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache auf Unterlassung klagen (§ 550 B. G. B.) oder ihm ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 553 B. G. B. kündigen, wenn der vertragswidrige Gebrauch die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt.

Wenn nun das Gesetz den Pächter verpflichtet, Neuanschaffungen zum Zwecke der Erhaltung des Inventars zu machen, so folgt daraus auch ohne weiteres die Verpflichtung desselben, das Eigentum an diesen neu angeschafften Stücken dem Verpächter zu verschaffen.

Zu dieser Eigentumsverschaffung würde nach allgemeinen Grundsätzen eine Tradition durch den Pächter auf den Verpächter nötig sein, „was im Wege der brevi manu traditio oder des constitutum possessorium geschehen könnte"[35]). Eine solche rein obligatorische Verpflichtung des Pächters hat aber dem Gesetze nicht genügt, und es bestimmt daher, daß mit der Einverleibung der neu angeschafften Stücke in das Inventar das Eigentum an ihnen ohne weiteres auf den Verpächter übergeht; § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. sagt:

> „die von dem Pächter angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters".

(„Kommt aufs Gut eine neue Kuh, so fällt sie dem Verpächter zu".)

Warum das Gesetz von einer nur persönlichen Verpflichtung des Pächters absieht und den Eigentumserwerb des Verpächters ipso iure durch die Einverleibung eintreten läßt, ist nicht zweifelhaft: einmal wird dadurch dem Verpächter ein hervorragender Schutz gewährt, andererseits dient diese Bestimmung dem Interesse der Hypothekengläubiger, denen gemäß § 1120 B. G. B. das Zubehör, das im Eigentum des Eigentümers des haftenden Grundstücks ist, genau so haftet wie das Grundstück selbst. Zu unterstreichen ist aber, daß diese Haftung für die Hypothek ebenso wie der Eigentumserwerb des Verpächters

[33]) Staudinger, § 588; vergl. auch Mot. 2, S. 435.
[34]) Oertmann, § 588.
[35]) Mot. 2, S. 435.

erst mit der Einverleibung in das Inventar durch den Pächter eintritt, nicht etwa schon durch das von dem Pächter mit dem Dritten vorgenommene Anschaffungsgeschäft und die Tradition an ihn (eine Ansicht, die für das gemeine Recht verschiedentlich vertreten wurde [siehe unten]); eine solche Deutung läßt der klare Wortlaut des Gesetzes nicht zu.

Wann eine Einverleibung im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, ist Tatfrage[36]). Sie wird anzunehmen sein, wenn die angeschafften Stücke in ein ihrem wirtschaftlichen Zwecke entsprechendes räumliches Verhältnis zu dem Grundstück gebracht sind[37]). Regelmäßig wird dazu eine Einbringung der Stücke auf das Grundstück erforderlich und ausreichend sein; aber Ausnahmen sind aus besonderen Gründen möglich[38]). So kann z. B. auch eine Einverleibung vorliegen, wenn der Pächter das Angeschaffte unter Herstellung eines entsprechenden räumlichen Verhältnisses abgesondert hält und bewirtschaftet; es kann nach Planck[39]) z. B. auch eine Einverleibung von Viehstücken vorliegen, wenn neu angeschaffte Tiere in eine Herde eingestellt werden, die sich gar nicht auf dem Pachtgut, sondern z. Zt. der Einstellung auf einem zugepachteten Weideland befindet. In diesen Fällen von einer „Einverleibung" zu sprechen, erscheint unbedenklich. Treffend bezeichnen Opet und von Blume[40]) die Einverleibung als „Zurdispositionstellung" der Ersatzstücke zum Dienste des Grundstückes.

Aus praktischen Rücksichten[41]) und gemäß § 589 Abs. 2 B. G. B.[42]) ist beim Eigentumserwerb des Verpächters gemäß § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. nicht zu unterscheiden, ob der Pächter zur Anschaffung der von ihm in das Inventar einverleibten Stücke verpflichtet war, oder ob es sich um Stücke handelte, die er über diese Verpflichtung hinaus zur Vermehrung und Verbesserung des Inventars angeschafft und einverleibt hat; sie werden ohne Unterschied Eigentum des Verpächters.

Als Ausgleich für diese einschneidende Bestimmung hat der Pächter aber trotz des Eigentumserwerbes des Verpächters die Berechtigung, über die Stücke, die er über seine Erhaltungspflicht hinaus angeschafft und einverleibt hat, ungehindert durch die Schranken des § 588 Abs. 1, S. 2 frei und unbeschränkt zu verfügen, da sie ja zur Erhaltung des Inventars in dem übernommenen Zustande entbehrlich sind[43]), und aus demselben Grunde fällt eine Haftung des Pächters gemäß § 588 Abs. 2, S. 1 B. G. B. für diese Stücke fort.

[36]) Dernburg, Schuldr. § 228; Oertmann, § 588.
[37]) Planck, § 1048.
[38]) Planck, § 1048; Oertmann, § 588; Matthiaß, § 119; Staudinger, § 588; a. A. Crome, § 240, der eine Einbringung auf das Pachtgut für notwendig hält.
[39]) § 1048.
[40]) § 1378.
[41]) Vergl. Mot. 2, S. 436.
[42]) Näheres darüber siehe unten.
[43]) Siehe Planck, Oertmann, Staudinger, sämtlich § 588.

Gleichgültig ist ferner, ob die einverleibten Stücke vom Pächter neu angeschafft worden sind, oder ob sie aus den vom Pächter gemäß § 956 B. G. B. zu Eigentum erworbenen Früchten, insbesondere aus den Tierjungen entnommen sind; auch diese sogen. Zuzucht wird mit der Einverleibung durch den Pächter in das Inventar Eigentum des Verpächters[44]). Das Gesetz spricht zwar nur von angeschafften Stücken, die Anwendung dieser Bestimmung des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. auf die Zuzucht ist jedoch nicht nur unbedenklich[45]), sie ist sogar unbedingt notwendig, sonst würde das Gesetz eine unverständliche Lücke aufweisen, obwohl doch diese Bestimmung in hervorragendem Maße den Verpächter als den Grundstückseigentümer schützen soll und will.

Auf den Willen des Pächters beim Einverleibungsakt kommt es nicht an[46]). Es ist gleichgültig, ob der Pächter durch die Einverleibung der angeschafften Stücke oder der Zuzucht dem Verpächter das Eigentum übertragen will oder nicht; der Eigentumserwerb des Verpächters findet auf jeden Fall statt, auch bei entgegenstehendem Willen des Pächters[47]).

An eine Voraussetzung ist dieser Eigentumserwerb des Verpächters aber gebunden: der einverleibende Pächter muß zur Einverleibung berechtigt, d. h. er muß selbst Eigentümer der einverleibten Sache sein. Deshalb kann der Verpächter zunächst kein Eigentum erwerben an Sachen, die der Pächter einverleibt, die aber dem rechtmäßigen Eigentümer der Sache gestohlen worden, verloren gegangen oder sonst abhanden gekommen sind (§ 935 B. G. B.). Aber auch ein gutgläubiger Erwerb an dem Pächter nicht gehörenden Sachen gemäß § 932 B. G. B. ist ausgeschlossen, da die Einverleibung durch den Pächter ohne rechtsgeschäftliche Mitwirkung des Verpächters erfolgt.

Es ist also notwendig, daß der Pächter gemäß §§ 929 ff., 932 ff. B. G. B. Eigentümer geworden ist, nur dieses vom Pächter erworbene Eigentum kann durch die Einverleibung auf den Verpächter übergehen[48]).

Aus diesen Gründen ist auch ein Eigentumserwerb des Verpächters — mag er gutgläubig sein oder nicht — an solchen Sachen nicht möglich, die der Pächter zwar gekauft, an denen sich aber der Verkäufer gemäß § 455 B. G. B. bis zur restlosen Zahlung des Kaufpreises das Eigentum vorbehalten hat; diese Stücke bleiben, auch wenn sie der Pächter in das Inventar einverleibt, im Eigentum des Verkäufers, „denn ein Eigentumserwerb des Verpächters auf Grund der erwähnten Gesetzesbestimmung hätte zur Voraussetzung, daß die „Anschaffung" des

---

[44]) Oertmann, Planck, § 588; Sprenger, S. 61; Crome, § 240.

[45]) Oertmann, § 588.

[46]) Vergl. Oertmann, § 588: „Das wäre angesichts des Abs. 2, S. 2, eine protestatio facto contraria."

[47]) Siehe Oertmann, Planck, Staudinger, sämtlich § 588; Crome, § 240, dieser aber a. A. in bezug auf die Zuzucht, siehe unten.

[48]) Siehe Planck, § 1048.

betr. Gegenstandes durch einen Rechtsakt erfolgt wäre, der überhaupt Eigentum zu übertragen bestimmt und geeignet ist; das ist aber hier gerade nicht der Fall, weil sich der Verkäufer das Eigentum vorbehielt[49])."

§ 11. Die juristische Konstruktion des Eigentumsüberganges auf den Verpächter im gemeinen Recht.

Wir hatten oben gesehen, daß man möglicherweise für das römische und gemeine Recht einen Eigentumsübergang der neu angeschafften Stücke auf den Verpächter annehmen kann, daß ein solcher im Preuß. Allgem. Landrecht als ziemlich sicher anzunehmen ist, und daß das B. G. B. den Anfall des Eigentums an den Verpächter gesetzlich bestimmt.

Wie aber ist dieser Eigentumserwerb des Verpächters an den neu angeschafften Stücken juristisch zu erklären und zu konstruieren? Das Gesetz sagt darüber nichts, „darüber hat es nicht zu entscheiden"[1]), die rechtliche Erklärung dieses Vorganges soll der Wissenschaft überlassen bleiben[2]).

Der Erwerb von Eigentum an beweglichen Sachen kann sich vollziehen durch Rechtsgeschäft bezw. durch rechtsgeschäftliche Handlungen oder unmittelbar kraft Gesetzes oder durch Richterspruch.

Unsere Aufgabe ist es nun, zu prüfen, welche Erwerbsart in unserem Falle in Frage kommt; ob sich der Eigentumserwerb des Verpächters auf eine gesetzliche Sonderbestimmung stützt oder die Folge einer rechtsgeschäftlichen Handlung, einer Parteivereinbarung ist (der dritte Fall, Erwerb durch Richterspruch, kann ungeprüft bleiben).

Indem wir uns hier der Hauptfrage unserer Untersuchung zuwenden, soll sie zunächst rechtsgeschichtlich geprüft werden.

Ein Eigentumserwerb kraft gesetzlicher Sonderbestimmung kommt für das gemeine Recht nicht in Frage, denn wie wir gesehen haben, schweigt das Gesetz vollständig über die rechtliche Behandlung der vom Pächter neu angeschafften Stücke, ja es herrscht sogar Streit über das Eigentum am vorhandenen und zu Beginn der Pacht überlassenen Inventar; und auch in den Partikularrechten, wie im A. L. R., vermißt man, besonders da hier die Rechtsverhältnisse am überlassenen Inventar im übrigen geregelt sind, eine Regelung der Eigentumsverhältnisse an den neu angeschafften Stücken.

Das Reichsgericht[3]) neigte unter der Herrschaft des früheren Rechts zu der Theorie, daß der Verpächter deshalb Eigentümer der neu angeschafften Stücke werde, weil die Stücke nach der Einverleibung Zubehör des Grundstücks würden; an den

---

[49]) O. L. G. Stuttgart vom 15. 4. 09 im „Recht" 1909 Nr. 1860; vergl. auch O. L. G. Braunschweig vom 4. 2. 1910 im „Recht" 1910 Nr. 878.

[1]) Mot. II, S. 436.

[2]) Siehe Sprenger, S. 4.

[3]) R. G. i. Strafs. 7/41.

Befugnissen und Lasten des dem Verpächter gehörigen, vom Pächter in Pacht genommenen Pachtinventars sollten auch die Stücke teilnehmen, die erst später einverleibt worden seien, denn aus der Natur der Pertinenzeigenschaft ergebe sich, daß der Eigentümer der Hauptsache auch Eigentümer des Zubehörs sei.

Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigetreten werden, denn zunächst ist nicht alles Inventar auch notwendig Zubehör[4]), im römischen Recht bestand sogar eine äußerst scharfe Trennung zwischen beiden. Weiter kann auch im gemeinen Recht eine Sache sehr gut Zubehör einer anderen sein, ohne daß sie deshalb auch das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilt, besonders ist die Pertinenzqualität einer Sache nicht bestimmend dafür, daß sie nun auch notwendig in das Eigentum des Eigentümers der Hauptsache fallen müßte, das Eigentumsrecht ist davon vollkommen unabhängig[5]). Und drittens war das Inventar nach römischer und gemeinrechtlicher Auffassung gar nicht Zubehör des Grundstückes, denn es wurde nicht als den Zwecken des Grundstückes, sondern als denen des Besitzers dienend angesehen[6]).

Eine andere Konstruktion kraft Gesetzes für das gemeine Recht stützt sich auf das sogen. Surrogationsprinzip: die Sache, die für eine veräußerte oder abgängige vom Pächter angeschafft und einverleibt wird, solle nicht nur tatsächlich, sondern auch rechtlich an deren Stelle treten.

Zwar kennt das römische Recht einen Fall der dinglichen Surrogation[7]), aber dieser einzelne Fall berechtigt uns nicht, ihn zu verallgemeinern und nun ein dingliches Surrogationsprinzip für alle möglichen Fälle anzunehmen. Auch für unseren Fall ist die analoge Anwendung dieses einzigen Falles der dinglichen Surrogation nicht statthaft. Beifall verdient die Ansicht Sprengers[8]), der nicht darin, daß die neu angeschafften Stücke als Ersatz für andere abgegangene dienen sollen, den Rechtsgrund für den Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers sieht, sondern der annimmt, daß das gemeine Recht diesen Eigentumsübergang auf den Verpächter deshalb will, weil „die Parteien bei Schaffung der vorliegenden Rechtsverhältnisse diese in der Mehrzahl der Fälle wirtschaftlich allein gerechtfertigte Regelung wollen, auch wenn sie dies nicht ausdrücklich bis ins einzelne abmachen, sofern sie nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben."

„Wenn nämlich das Gesetz den Eigentumsübergang für so wichtig hielte, daß es denselben schon aus der bloßen Tatsache der Einverleibung von Ersatzstücken in einen Inbegriff folgerte,

---

[4]) Siehe § 2 dieser Abhandlung.

[5]) Vergl. Beseler, S. 278.

[6]) Vergl. Staudinger, § 98; Planck, § 98.

[7]) Nach lex 20 pr. § 1, Dig. 5, 3 kann die hereditatis petitio neben den ursprünglich zur Erbschaft gehörigen Stücken auch wegen solcher angestrengt werden, die mit Mitteln und im Interesse der Erbschaft angeschafft sind.

[8]) Seite 53.

so hätte es diesen Grundsatz der Surrogation wahrscheinlich als absolute Norm aufgestellt. Das Gegenteil hiervon ist aber der Fall[9])."

Danach steht fest: ein Eigentumserwerb des Verpächters kraft Gesetzes findet im Pandektenrecht nicht statt.

So erwächst die Frage, ob das Eigentum im gemeinen Recht kraft Parteivereinbarung auf den Verpächter übergehen konnte.

Und schon hier trennen sich die verschiedenen Ansichten, indem man auf der einen Seite einen unmittelbaren Eigentumsübergang auf den Verpächter konstruieren will, auf der anderen einen mittelbaren.

So vertritt z. B. Kohler[10]) für den analogen Fall des Nießbrauchs, von ihm „Dispositionsnießbrauch" genannt, den Standpunkt, daß das Eigentum an den neu angeschafften Stücken nicht erst mit der Einverleibung durch den Nießbraucher, sondern schon durch das Anschaffungsgeschäft mit dem Dritten und die Tradition an ihn (den Nießbraucher) auf den Nießbrauchbesteller übergeht. Das Eigentum soll von dem Dritten auf den Nießbrauchbesteller ohne weiteres, insbesondere ohne Berührung des Vermögens des Nießbrauchers, übergehen[11]), in demselben Augenblick, in dem der Dritte dem Nießbraucher das Ersatzstück übergibt. Gleichgültig soll dabei sein, ob der Dritte von dem Nießbrauchsverhältnis überhaupt etwas weiß oder wissen kann, ob er in dem Nießbraucher den künftigen Eigentümer des Ersatzstückes sieht oder nicht. Den Eigentümsübergang will Kohler mit Hilfe des constitutum possessorium als einen Sonderfall der Tradition konstruieren.

Nach gemeinem Recht gehört ebenso wie heute zur Eigentumsübertragung durch Tradition neben der Legitimation des Tradenten — die wir in unserem Falle unterstellen können — die Einigung über den Eigentumsübergang und die Uebergabe der Sache, d. h. die Parteien müssen sich darüber einig sein, daß das Eigentum an der Sache vom Tradenten auf den Erwerber übergehen soll, weiter muß auf diese Einigung die Besitzübergabe folgen[12]; die Uebergabe kann nach dem Willen der Parteien durch ein Rechtsverhältnis ersetzt werden, nach dem der bisherige Besitzer für den Erwerber, also den neuen Eigentümer, die Sache weiterbesitzen soll; das ist das constitutum possessorium.

Wenn nun nach Kohler der Eigentumsübergang sich unmittelbar von dem Tradenten auf den Verpächter vollziehen soll, ohne daß dabei der Verpächter selbst tätig wird — Geschäftsgegner des Tradenten ist ja der Pächter — so muß man notwendig den Pächter als Stellvertreter des Verpächters betrachten. Und dem steht m. E. nichts im Wege; man muß Koh-

[9]) Seite 53.
[10]) In Jhergs. Jahrbuch 24/187 ff.
[11]) Seite 310 ff.
[12]) Siehe Dernburg, Pandekten § 211; siehe auch Sprenger, S. 34.

ler zustimmen, wenn er in dem Nießbrauchsverhältnis — in unserem Falle in der Eingehung des Pachtvertrages — die Begründung eines solchen Stellvertretungsverhältnisses zwischen Verpächter und Pächter sehen will; in dem Pachtvertrag kann zweifellos die Ermächtigung des Verpächters für den Pächter liegen, als Stellvertreter Eigentum für ihn zu erwerben, insbesondere an den Sachen, zu deren Anschaffung der Pächter gemäß seiner Erhaltungspflicht der einzelnen Inventarstücke verpflichtet ist. Fraglich ist nur, ob der Verpächter tatsächlich immer und in allen Fällen unmittelbar Eigentum an den Sachen erwirbt, die der Pächter auf Grund seiner Ermächtigung als Stellvertreter anschafft.

Denn die Lehre von der Stellvertretung beim Fahrniserwerb ist mehr noch als heute auch im gemeinen Recht äußerst bestritten[13]).

Einigkeit herrscht darüber, daß der Vertretene unmittelbar und direkt Eigentum erwirbt, wenn der Vertreter dem Tradenten erklärt, daß er nicht für sich, sondern für den Vertretenen Eigentum erwerben wolle, d. h. wenn er offen als Stellvertreter auftritt; denn in diesem Falle sind sich Tradent und Vertreter darüber einig, daß das Eigentum auf den Vertretenen übergehen soll, nicht etwa erst auf den Vertreter.

Wie aber ist es, wenn der Vertreter seine Vollmacht nicht erwähnt — und das wird praktisch wohl meistens der Fall sein —, wenn der Tradent in dem Vertreter den zukünftigen Eigentümer der Sache vor sich zu haben glaubt? Ist auch dann noch ein unmittelbarer Eigentumserwerb des Vertretenen möglich?

Die Anhänger des sogen. „Offenheitsprinzips" bei der Stellvertretung leugnen das und beschränken einen direkten Eigentumserwerb des Vertretenen auf den oben erörterten Fall der offenen Stellvertretung[14]); der offene Vertreter soll das Eigentum seinem Herrn, der verdeckte sich selbst erwerben.

Andere dagegen, als Gegner des Offenheitsprinzips, nehmen einen unmittelbaren Eigentumserwerb des Vertretenen auch dann an, wenn der Vertreter dem Tradenten gegenüber von seiner Stellung als Vertreter nichts gesagt hat, sie lassen regelmäßig den inneren Willen des Empfängers entscheiden[15]).

Ein näheres Eingehen auf diese Streitfrage würde zu weit führen und aus dem Rahmen unserer Arbeit herausfallen. Wir haben aber gesehen, daß im gemeinen Recht verschiedentlich ein direkter Eigentumserwerb des Verpächters durch den Pächter als seinen Stellvertreter wenigstens angenommen werden kann, ganz sicher z. B. für den Fall der offenen Stellvertretung.

---

[13]) Siehe darüber Jeroschewitz, Königsberger Diss. 1920.

[14]) Siehe dazu, aber im einzelnen wieder von einander abweichend, Jhering, Besitzwille; Lenel, Stellvertretung; Leonhard, Vertretung.

[15]) z. B. Arndts, § 145; Dernburg, Pandekten Bd. I, S. 426.

Denn auch das zweite Erfordernis, die Besitzübertragung, ist gegeben: der Pächter als Vertreter des Verpächters will die Sache nicht als Eigentümer haben, sondern eben nur als Pächter, als detentor; der Verpächter soll juristischer Besitzer werden und wird es auch.

Fehl geht m. E. aber Kohler, wenn er als Ersatz für die Uebergabe ein constitutum possessorium annimmt. Hier findet doch eine tatsächliche Uebergabe, ein „faktisches Uebergeben"[16]) der Sache statt, vom Veräußerer an den Pächter als den Stellvertreter des Verpächters; die Vereinbarung eines besonderen Rechtsverhältnisses, wie es ein constitutum possessorium fordert, findet ja gar nicht statt. „Und auch der Umstand, daß nicht der Grundstückseigentümer die tatsächliche Gewalt erlangt, sondern für ihn der Nießbraucher (in unserem Falle der Pächter), kann nicht zur Annahme eines Konstituts führen[17])."

Zusammenfassend ist über die Kohlersche Konstruktion des unmittelbaren Eigentumsüberganges auf den Verpächter zu sagen: durch Uebergabe der Sache vom Tradenten auf den Pächter als den Stellvertreter des Verpächters kann dieser in manchen Fällen — wann, das ist Tatfrage (und bestritten) — unmittelbar das Eigentum an der Sache erwerben, ohne daß dabei das Vermögen des Stellvertreters (des Pächters) überhaupt berührt wird.

Wo aber ein solcher unmittelbarer Eigentumserwerb des Verpächters nicht möglich ist, — das muß man z. B. sicher annehmen für den Fall, daß der Pächter dem Tradenten, der ein Interesse an dem künftigen Eigentümer der Sache hat, als verdeckter Stellvertreter gegenüber tritt — muß man prüfen, wie ein mittelbarer Eigentumsübergang zu konstruieren ist, ebenso wenn man einen unmittelbaren entgegen unserer Ansicht überhaupt ablehnen will.

Grundlegend für die Prüfung dieser Frage ist, daß die neu angeschafften Stücke zunächst in das Eigentum des Pächters gelangt sind und nun von ihm auf den Verpächter übergehen.

Naheliegend wäre die Annahme, daß ein Eigentumserwerb des Verpächters durch einfache Tradition vorliege, denn das ist die häufigste Art eines Eigentumsüberganges auf Grund übereinstimmenden Parteiwillens[18]). Zum Eigentumserwerb durch Tradition gehört neben der Legitimation des Tradenten[19]) Einigung über den Eigentumsübergang und Besitzübertragung der Sache. Die erforderliche Einigung bei dieser Konstruktion müßte im Abschluß des Pachtvertrages liegen, dahingehend, daß die Stücke, die der Pächter anschafft, Eigentum des Verpächters werden sollen. Rintelen[20]) gibt die Möglichkeit dieser Einigung zu und will sie so verstanden wissen, daß „der Pächter das

[16]) Sprenger, S. 35.
[17]) Ebenda.
[18]) Siehe Block, S. 37.
[19]) Siehe oben.
[20]) Seite 38.

Eigentum nur unter der Bedingung auf den Verpächter übertragen soll, daß er es selbst einmal erlangt." Sprenger dagegen[21]) hält es für bedenklich, eine Einigung über einen Eigentumsübergang anzunehmen, noch bevor der Tradent, der Pächter, überhaupt den Besitz über die Sache, die übereignet werden soll, erlangt hat[22]).

Wie dem auch sei, die Konstruktion des Eigentumsüberganges durch Tradition ist schon deshalb unmöglich, weil das zweite Erfordernis, nämlich die Besitzübertragung, nicht vorliegt. Denn zur eigentlichen traditio gehört auch schon im gemeinen Recht, „anders als bei einer solchen durch Konstitut oder brevi manu traditio, ein äußerlich sichtbarer faktischer Vorgang, kraft dessen der Tradent die tatsächliche Herrschaft verliert und der Erwerber sie erlangt[23])." Dieser äußerlich sichtbare faktische Vorgang liegt aber beim Einverleibungsakte nicht vor, denn der Einverleibende behält ja als Pächter und unmittelbarer Besitzer des ganzen Inventars die tatsächliche Gewalt über die Sache, die er dem Verpächter zu Eigentum übertragen will, wenn er auch schließlich durch die Einverleibung dem Verpächter den mittelbaren Besitz verschafft.

Wegen dieses Mangels der Besitzübertragung ist auch eine andere, ähnliche Konstruktion abzulehnen: nach dieser soll für das gemeine Recht die Einigung der Parteien nicht schon im Abschluß des Pachtvertrages liegen, sondern der Abschluß des Vertrages soll nur eine Offerte darstellen, gerichtet von dem Verpächter an den Pächter mit dem Inhalt, ihm (dem Verpächter) das Eigentum an den neu angeschafften Stücken zu verschaffen: die Einverleibung durch den Pächter soll die Annahme dieser Offerte darstellen[24]).

Mag man sich auch an Stelle der vorhin besprochenen Art der Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang zu dieser bekennen, eine traditio mit dem Merkmal der Besitzübergabe, nämlich dem äußerlich sichtbaren faktischen Vorgang, liegt jedenfalls auch hier nicht vor, der Pächter gibt seine tatsächliche Herrschaft nicht auf[25]).

Im Anschluß hieran ist eine andere Konstruktion zu prüfen, die meiner Ansicht nach für das gemeine Recht zutrifft.

Im Abschluß des Pachtvertrages liegt wie im vorher erörterten Falle eine stillschweigende Offerte des Verpächters an den Pächter mit dem Inhalt, ihm (dem Verpächter) die neu angeschafften Stücke zu übereignen. Durch die Einverleibung der Stücke nimmt der Pächter diese an ihn gerichtete Offerte an, d. h. die zum Eigentumsübergang nötige Einigung der Parteien

[21]) Seite 38/39.

[22]) Eingehendere Besprechung des antizipierten Besitzkonstituts siehe unten § 12.

[23]) Sprenger, S. 38; vergl. auch Dernburg Pandekten, § 211.

[24]) Näheres siehe unten.

[25]) Anders Donellus, Commentarii de iure civile 1823 Lib. 10, Kap. 13, § 20 (zit. bei Sprenger, S. 40), der meint, Willenskonsens und traditio fehlten nur scheinbar, seien aber in Wirklichkeit vorhanden.

kommt zustande. Das „Mittelbare" an dieser Eigentumsübertragung liegt darin, daß der Pächter zunächst Eigentümer der neu angeschafften Stücke geworden ist, und daß er dieses sein Eigentum durch die Einverleibung auf den Verpächter weiterüberträgt[26]).

Die rechtliche Natur dieser Vertragsannahme durch den Pächter ist noch zu prüfen. Die Annahme der Offerte durch den Pächter, also der Einverleibungsakt, ist keine Willens e r k l ä r u n g, auch keine stillschweigende, sondern ein Willens g e s c h ä f t analog dem § 151 B. G. B. Denn der Vertrag zwischen den Parteien, die Einigung, kommt nicht zur Perfektion durch eine Willenserklärung — sei es auch nur eine stillschweigende — des Pächters, hier liegt vielmehr nur eine Willensbetätigung des Annehmenden vor. Wollten wir eine Willenserklärung annehmen, so müßten alle Merkmale einer solchen vorliegen; das ist aber nicht der Fall. Denn einmal verlangt in unserem Falle der Antragende, d. i. der Verpächter, gar keine Erklärung der Annahme durch den Annehmenden, zweitens aber erfolgt die Annahme, d. i. die Einverleibung, ohne jegliche Kundgebungsabsicht des Pächters, und gerade der Kundgebungszweck, nämlich den Annahmewillen zur Kenntnis des Offerenten zu bringen, ist im Begriff der Willenserklärung wesentlich[27]).

In unserem Falle handelt es sich um eine Uebereignung unter Abwesenden, und dem Pächter kann durch die Betätigung seines Annahmewillens, durch die Einverleibung, keine solche Kundgebungsabsicht „in die Seele geschoben"[28]) werden, ja ihm fehlt sogar das Bewußtsein, daß der Offerent jemals von diesem Vorgang erfahren könne[29]). „Außerdem ist, falls diese internen Vorgänge zur Kenntnis des Antragenden gelangen, zu unterscheiden zwischen rein zufälliger Kenntnisnahme seitens des Offerenten und der durch den Akzeptanten mit Bewußtsein bewirkten. Im Falle zufälliger späterer Kenntnisnahme des Offerenten liegt keine Willenserklärung vor[30])."

Die Annahme des im Pachtvertrag liegenden Antrages kommt also im gemeinen Recht analog dem § 151 B. G. B. ohne Erklärung, lediglich durch Betätigung des Annahmewillens zustande, und diese Vertragsannahme, in unserem Falle die Einverleibung, ist ein echtes Rechtsgeschäft, da die Rechtsfolge, nämlich das Zustandekommen des Vertrages, an das Vorliegen des Annahmewillens geknüpft ist[31]). Manigk[32]) nennt ein solches Rechtsgeschäft im Gegensatz zur Willenserklärung treffend ein „Willensgeschäft".

Das weitere Erfordernis für den Eigentumserwerb ist bei dieser Konstruktion außer der Einigung die Besitzübertragung.

---

[26]) Rintelen, S. 36.
[27]) Siehe Manigk WE., S. 418 ff.
[28]) Jeroschewitz, S. 74.
[29]) Ebenda.
[30]) Ebenda, vergl. auch Manigk S. 359.
[31]) Derselbe S. 415 ff.
[32]) S. 488.

Eine solche durch einfache traditio hatten wir oben als unmöglich abgelehnt; nehmen wir aber als Ersatz für die traditio ein constitutum possessorium an, so scheint mir die Möglichkeit, diese Konstruktion für das gemeine Recht annehmen zu können, gegeben zu sein: Der Pächter als bisheriger Besitzer (und Eigentümer) erklärt durch die Einverleibung, daß er in Zukunft nicht mehr als Eigentümer, sondern als Pächter nur noch für den Verpächter den Besitz an den neu angeschafften Stücken haben wolle. Das für dieses constitutum possessorium notwendige Rechtsverhältnis liegt in der Vereinbarung, daß der Pächter an den neu angeschafften Stücken wiederum nur Pächter werden solle[33]), also im Pachtvertrag.

Vorstehend erörterte Konstruktion kann m. E. für das gemeine Recht als die richtige angenommen werden, jedoch läßt sich der Eigentumserwerb des Verpächters auch noch auf eine andere Art konstruieren. Diese andere Konstruktion geht dahin, daß der Pächter mit der Einverleibung der neu angeschafften Stücke den juristischen Besitz daran auf den Verpächter, „den Eigentümer der ganzen Einheit[34])" überträgt, weiter überträgt er mit dem Einverleibungsakte mittels constitutum possessorium das Eigentum auf den Verpächter, indem er als Vertreter des Verpächters mit sich selbst den dazu nötigen Vertrag abschließt. Das für das constitutum possessorium erforderliche Rechtsverhältnis, die causa detentionis, liegt auch hier wieder im Abschluß des Pachtvertrages. Dem Kontrahieren des Pächters mit sich selbst steht nach gemeinem Recht rechtlich nichts im Wege, da er durch die Einverleibung ja nur eine Verbindlichkeit dem Verpächter gegenüber erfüllt, ein Selbstkontrahieren nach gemeinem Recht aber nur dann ausgeschlossen ist, wenn durch dasselbe eine Interessenkollision zu befürchten ist.

Danach kann also der Pächter, nachdem er zunächst Besitz und Eigentum an den neu angeschafften Stücken erworben hat, als Stellvertreter des Verpächters diesem das Eigentum sofort weiterübertragen, indem er mit sich selbst einen dahingehenden Vertrag abschließt; „ein solcher Vertrag wird, wenn es nicht schon ausdrücklich geschehen ist, in der Einverleibung zu finden sein[35])."

Sprenger[36]) zieht beim Selbstkontrahieren statt des constitutum possessorium noch eine brevi manu traditio in Betracht, die so zu verstehen sei, daß der Pächter schon gleich mit der Anschaffung den Willen habe, nur detentor zu sein und den juristischen Besitz für den Grundstückseigentümer zu erwerben. Der Grundstückseigentümer stimme dem schon im voraus bei Eingehung des Pachtverhältnisses zu. Mit der Einverleibung gehe dann auch der Vertragsschluß über die Eigentumsübertragung vor sich, und das Eigentum gehe dann auch über, da nunmehr alle Erfordernisse für den Uebergang erfüllt seien.

---

[33]) Vergl. Block, S. 21.
[34]) Sprenger, S. 45.
[35]) Sprenger, S. 46.
[36]) S. 46.

Rechtlich steht an sich auch dieser Konstruktion nichts entgegen, jedoch wird die Konstruktion des Selbstkontrahierens mittels constitutum possessorium derjenigen mittels brevi manu traditio vorzuziehen sein, denn ein „so komplizierter Wille (wie der der Konstruktion mittels brevi manu traditio) wird faktisch nie vorhanden sein[37])." Zudem wird der Pächter regelmäßig bis zur Eigentumsaufgabe, d. h. bis zur Einverleibung, auch juristischer Besitzer bleiben wollen[38]).

Welcher von den beiden zuletzt besprochenen Konstruktionen (Annahme einer Offerte durch Einverleibung und Eigentumsübertragung mittels constitutum possessorium oder Zustandekommen des Vertrages durch Selbstkontrahieren des Pächters und Eigentumsübertragung mittels constitutum possessorium) für das gemeine Recht der Vorzug zu geben ist, ist Ansichtssache; ich möchte mich der Ansicht Sprengers anschließen, der die erstere für die gegebenere hält[39]), deshalb, weil Verpächter und Pächter schon bei Eingehung des Rechtsverhältnisses wollen, daß der Verpächter das Eigentum an den neu anzuschaffenden Stücken erhalten soll, weil sie also wahrscheinlich selbst in dem Pachtvertrage die Offerte des Verpächters, in der Einverleibung die Annahme dieser Offerte durch den Pächter sehen. Zudem werden die Parteien selbst an die komplizierte Konstruktion des Selbstkontrahierens in den allerseltensten Fällen denken, besonders der Pächter wird bei dem Einverleibungsakte nicht auf den Gedanken kommen, daß er nun als Vertreter des Verpächters mit sich selbst einen Vertrag abschließt.

Eine weitere Konstruktion sieht nicht erst in der Einverleibung der neuen Stücke in das Inventar eine Perfektion des Vertrages, sondern will schon mit Abschluß des Pachtvertrages den Eigentumsübertragungsvertrag vollendet sehen. Im Abschluß des Pachtvertrages zwischen den Parteien soll danach nicht nur eine Offerte des Verpächters, sondern schon die Einigung der Parteien liegen, gleichzeitig damit soll aber auch ein Rechtsverhältnis zwischen Pächter und Verpächter vereinbart sein, „kraft dessen der Grundstückseigentümer, der Erwerber, den unmittelbaren Besitz erlangt[40])". Dieses vereinbarte Rechtsverhältnis würde wiederum die Pacht sein.

Will man diese Voraussetzungen als gegeben ansehen, so stehen auch dieser Konstruktion rechtliche Bedenken nicht entgegen, höchstens die, daß die Möglichkeit eines antizipierten Besitzkonstituts sehr umstritten ist. Lenel[41]) und Fr. Leonhard[42]) z. B. halten ein antizipiertes Besitzkonstitut, bei dem jemand durch constitutum possessorium Sachen veräußert, die er zur

[37]) Sprenger, S. 46.
[38]) Sprenger, S. 46.
[39]) S. 60.
[40]) Sprenger, S. 44.
[41]) Stellvertretung . . . in Jhergs. Jahrb. 36/42/69.
[42]) Vertretung . . . ., S. 46, 95.

Zeit seiner Erklärung noch gar nicht im Besitz hat, für nicht rechtswirksam; eine solche Vereinbarung solle nur eine obligatorische Verpflichtung begründen und ohne dingliche Wirkung sein; es solle dabei aber eine dingliche Gebundenheit des Veräußerers nicht eintreten.

Hält man dagegen ein antizipiertes Besitzkonstitut im gemeinen Recht für möglich[43]), so kann auch diese Konstruktion im gemeinen Recht diejenige sein, kraft deren das Eigentum an den neu angeschafften Stücken auf den Verpächter übergeht. Jedoch wird man praktisch eine Einigung der Parteien über diesen Punkt selten schon in dem Pachtvertrag erblicken können, da nicht anzunehmen ist, daß der Pächter mit dem Pachtvertrage gleich eine solche Einigung will, durch die er sein Verfügungsrecht über alle von ihm in der Folgezeit anzuschaffenden Stücke automatisch aufgibt. Im Interesse des Pächters und seinem mutmaßlichen Willen entsprechend sieht man praktisch eine Perfektion des Einigungsvertrages erst in der Einverleibung als Annahme der Offerte des Verpächters[44]).

Endlich sei für das gemeine Recht noch eine Konstruktion erwähnt, die M. Rümelin[45]) „bei der Summission eigener Sachen des Usufructuars an Stelle der entnommenen Objekte in den Fällen des sogen. Dispositionsnießbrauchs[46])" für die gegebene hält. Er sieht den Eigentumsübergang auf den Proprietar — in unserem Falle den Verpächter — nicht als auf Grund des übereinstimmenden Willens der Parteien geschehen an, sondern meint, der Eigentumserwerb vollziehe sich durch einen einseitigen Rechtsakt des Usufructuars — in unserem Falle des Pächters. Das summittere soll zwar ein Rechtsgeschäft sein — nicht etwa sollen die betreffenden Wirkungen sich lediglich an das Faktum des Eingestelltwerdens anschließen — aber nur ein einseitiges, nicht soll man darin das Akzept einer vom Proprietar gestellten Traditionsempfangsofferte erblicken können, da der Wille des Proprietars für den Eintritt der betreffenden Wirkung vollständig gleichgültig sei[47]). Die Gründe für ein solch einseitiges Rechtsgeschäft sind bei Rümelin nicht etwa rechtlicher, sondern rein praktischer Natur[48]), „jedoch können sie nicht dazu führen, eine so ausnahmsweise Eigentumsübertragung durch einseitigen Rechtsakt zu beweisen[49])." Und Rümelin selbst kritisiert seine Konstruktion eines einseitigen Rechtsaktes: „Verlangt man zur Summission eine Eigentumsübertragungsabsicht des Summittenten, so wird allerdings der Proprietar zu

---

[43]) Unter der Herrschaft des B. G. B. hat die Rechtsprechung für die Durchsetzung der Ansicht, daß ein antizipiertes Besitzkonstitut rechtswirksam ist, bahnbrechend gewirkt; näheres darüber siehe § 12 dieser Abhandlung.

[44]) Siehe oben.

[45]) Das Selbstkontrahieren . . . ., S. 148 ff.

[46]) S. 148.

[47]) Seite 157.

[48]) Seite 156.

[49]) Sprenger, S. 49.

dem unangenehmen Beweis einer solchen Absicht genötigt, einem Beweis, den er regelmäßig nur durch Eideszuschiebung wird erbringen können[50])."

§ 12. Die juristische Konstruktion des Eigentumserwerbes durch Einverleibung gemäß § 588, Abs. 2. S. 2. B. G. B.

Für das B. G. B. ist die Kohlersche Konstruktion des unmittelbaren Eigentumserwerbes des Verpächters mittels constitutum possessorium oder mittels traditio unbrauchbar und bedarf keiner Prüfung; das ergibt sich unwidersprechlich aus dem Gesetz selbst, denn § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. bestimmt, daß die neu angeschafften Stücke erst „mit der Einverleibung" durch den Pächter in das Eigentum des Verpächters übergehen, nicht schon mit der Anschaffung; und rechtswirksam kann nur derjenige einverleiben, dem das Eigentum an der einzuverleibenden Sache zusteht[1]), und das ist der Pächter, auf den durch das Anschaffungsgeschäft und die Tradition von dem Dritten auf ihn das Eigentum zunächst übergegangen ist[2]).

Selbstverständlich kann nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit auch nach dem B. G. B. ein unmittelbarer Eigentumserwerb des Verpächters stattfinden, dann aber handelt es sich nicht um einen solchen gemäß § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. — da bei diesem nur ein mittelbarer Eigentumserwerb in Frage kommen kann —, sondern um einen solchen kraft besonderer Vollmacht des Pächters; der Pächter tritt in diesem Falle dann aber nicht als Pächter auf, sondern auch nur als Bevollmächtigter des Verpächters.

Wenn aber für das B. G. B. ein direkter Eigentumserwerb des Verpächters ausgeschlossen ist, so bleibt uns nur noch die Möglichkeit, zu prüfen, wie ein indirekter zu konstruieren ist, und ob ein solcher kraft Parteivereinbarung oder kraft Gesetzes vorliegt.

Aus den in § 11 für das gemeine Recht erörterten Gründen müssen wir auch für das B. G. B. die beiden Konstruktionen ablehnen, die durch einfache Uebergabe gemäß § 929 B. G. B. einen Eigentumsübergang auf den Verpächter annehmen, mag man nun die Einigung der Parteien bereits in dem Pachtvertrage sehen, oder mag man die Einigung darin erblicken, daß der Pächter durch die Einverleibung eine im Pachtvertrage liegende Offerte des Verpächters auf Eigentumsübertragung annimmt. Denn eine Besitzübertragung im Sinne des § 929 B. G. B. liegt in keinem der beiden Fälle vor, da der „äußerlich sichtbare faktische Vorgang" fehlt, und der einverleibende Pächter trotz der Einverleibung die tatsächliche Herrschaft über die Sache behält, er seinen Besitz nicht zugunsten des Verpächters aufgibt.

---

[50]) Seite 156.
[1]) Beachte z. B. unter Eigentumsvorbehalt angeschaffte Stücke, oben § 10.
[2]) Begriff der Einverleibung, siehe § 10.

Wie aber ist es, wenn man in dem Pachtvertrag neben der Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang auf den Verpächter gleichzeitig die Beredung eines zu einem constitutum possessorium, das als Ersatz an die Stelle der traditio treten soll, notwendigen Rechtsverhältnisses, nämlich die Pacht, erblicken will, kraft dessen der Pächter sofort mit der Erlangung der Sache das Eigentum auf den Verpächter überträgt und sofort mit der Erlangung beginnt, für den Verpächter als den mittelbaren Besitzer zu besitzen?

Die Möglichkeit eines solchen antizipierten Besitzkonstituts wird von vielen Schriftstellern einem praktischen Bedürfnisse entsprechend zugegeben, insbesondere aber hat die Rechtsprechung für seine Durchsetzung bahnbrechend gewirkt[3]).

Ist aber anzunehmen, daß der Pächter eine derartige Regelung überhaupt will? Das ist auf keinen Fall anzunehmen, denn er wäre dadurch für die ganze Zeit der Pacht in Bezug auf die neu anzuschaffenden Stücke dinglich gebunden, und das wird er sicher nicht wollen, da es seinen Interessen zuwiderliefe.

Da könnte schon eher die Konstruktion in Erwägung gezogen werden, die wir für das gemeine Recht als die richtige angenommen haben: der Pächter nimmt durch die Einverleibung gemäß § 151 B. G. B. die von dem Verpächter an ihn gerichtete, im Pachtvertrage liegende Offerte auf Eigentumsverschaffung der neu angeschafften Stücke an und überträgt das Eigentum gemäß § 930 B. G. B. auf diesen; die Vereinbarung über das im § 930 B. G. B. — der dem constitutum possessorium entspricht — als Ersatz für die Uebergabe geforderte Rechtsverhältnis, durch das dem Erwerber der mittelbare Besitz übertragen wird, liegt im Pachtvertrage.

Diese Konstruktion hält Oertmann in seiner 1. Auflage[4]) für die für das B. G. B. richtige.

Sprenger[5]) macht gegen diese Konstruktion Bedenken geltend und will sie zunächst aus dem Grunde abgelehnt wissen, weil er ein antizipiertes Besitzkonstitut überhaupt und aus rechtlichen Gründen für unmöglich hält, weil nur der augenblickliche Besitzer einer Sache in der Lage sei, einen anderen zum Besitzer zu machen.

Gegen dieses Bedenken Sprengers ist zweierlei zu sagen: Einmal ist die Möglichkeit eines antizipierten Besitzkonstituts,

---

[3]) Vergl. Wolff in Enneccerus K. u. W. Bd. II, § 67 I, 2; Achilles-Greiff, § 930; Manigk, Interessenjurisprudenz im H. d. R.; R. G. R. Komm. Bd. III, § 930: „da der Eintritt der Wirksamkeit der Einigung auch in die Zukunft verlegt werden kann"; ebenda: „so insbesondere dann, wenn bei Uebertragung von . . . . . Gutsinventaren, Herden, die in der Verwaltung des früheren Eigentümers bleiben, sofort auch der Eigentumsübergang für spätere Zugänge und Anschaffungen, Nachschaffungen, Ersatzstücke bedungen wird;" R. G. 81/141; 109/170; R. G. Warn. 08 Nr. 61; 1910 Nr. 448; 1912 Nr. 214; 1920 Nr. 163, R. G. Jur. W. 1911/762; 1912/797; R. G. 56/52: „Das Eigentum geht alsdann über, sobald der Veräußerer der Abrede gemäß handelt."

[4]) Komm. 1899, § 588.

[5]) S. 42.

dessen Anerkennung durch die Rechtsprechung der Gerichte sozusagen festes Gewohnheitsrecht geworden ist[6]), nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen[7]), weiter aber liegt doch hier gar kein antizipiertes Besitzkonstitut vor. Sprenger selbst führt bei Ablehnung der Möglichkeit eines antizipierten Besitzkonstituts aus, daß nur der augenblickliche Besitzer einen anderen zum Besitzer machen könne. Ist denn das hier nicht der Fall? Zum Begriff des antizipierten Besitzkonstituts gehört die Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang, also die dingliche Gebundenheit des Veräußerers, schon ehe dieser den Besitz an der Sache hat. Eine solche Einigung der Parteien liegt im vorliegenden Falle doch gar nicht vor der Besitzerlangung des Pächters vor, der Vertrag kommt doch erst dadurch zustande, daß der Pächter durch die Einverleibung die Eigentumsübertragungsofferte des Verpächters annimmt, d. h. der Pächter hat doch beim Zustandekommen des Vertrages, bei der Einigung, den Besitz der Sache, sonst könnte er ja nicht einverleiben. Dieses Bedenken Sprengers ist also nicht stichhaltig.

Dagegen ist sein zweiter Einwand gegen die Oertmannsche Konstruktion berechtigt. Oertmann meint nämlich, daß es beim Einverleibungsakte, der ja auch die Annahme der Verpächterofferte sein soll, auf einen abweichenden inneren Willen des Pächters nicht ankomme, daß der Verpächter auch Eigentümer der einverleibten Sachen werde, wenn dieser Eigentumsübergang von dem Pächter gar nicht gewollt sei, ein solcher Wille sei angesichts des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. eine protestatio facto contraria.

Dann handelt es sich aber doch um keine Parteivereinbarung im Oertmannschen Sinn, um keinen Vertrag mehr, denn bei einer solchen könnte doch der Wille des Pächters bei der Einverleibung nicht unberücksichtigt bleiben! Das könnte nur der Fall sein, wenn man den Akt der Einverleibung ebenso behandelte, „als wenn der Pächter dem Grundstückseigentümer gegenüber erklärte, er wolle ihm jetzt Eigentum übertragen; dann freilich würde gegenüber der ausdrücklichen Erklärung ein abweichender innerer Wille nicht mehr in Betracht kommen; eine solche Bedeutung kann aber die Einverleibung nicht haben, daß trotz abweichenden inneren Willens des Pächters der Eigentumsübergang als durch Vertrag, durch Willensübereinstimmung, erfolgt angesehen werden muß[8])." Für gewöhnlich ist ja anzunehmen, daß sich der Pächter, der gemäß §§ 587 ff. B. G. B. gepachtet hat, bei der Einverleibung des Eigentumsüberganges auf den Verpächter bewußt ist, jedoch ist nicht anzunehmen, „daß er damit aller Welt und insbesondere dem Verpächter kundgeben muß, daß er den Eigentumsübergang jetzt selbst herbeiführen wolle[9])."

---

[6]) Siehe Wolff in Enneccerus, K. und W. Bd. II, § 67.
[7]) Siehe oben.
[8]) Sprenger, S. 43.
[9]) Ebenda.

Durch den Widerspruch Sprengers gegen seine Konstruktion veranlaßt, hat Oertmann in seinen späteren Auflagen seine vorstehend erörterte Ansicht aufgegeben und spricht sich jetzt selbst gegen einen Eigentumsübergang kraft Parteivereinbarung aus, da nach seiner früher vertretenen Ansicht entweder der Nachweis eines entgegenstehenden Willens schon beim Pächter allein den Erfolg hintanhielte, was das Gesetz offenbar nicht wolle, oder aber der Erfolg ohne Rücksicht auf „eine solche Willensrichtung eintrete. Das ließe sich mit der rechtsgeschäftlichen Konstruktion nur durch Unterstellung einer unwiderleglichen Rechtsvermutung vereinen; damit scheint aber jene bereits so weit unterhöhlt, daß man sie besser in aller Form aufgibt.[10])."

Eine andere Konstruktion des Eigentumsüberganges auf den Verpächter kraft Parteivereinbarung hält der Kommentar von Fischer-Henle[11]) für die für das B. G. B. richtige: „Der Eigentumsübergang ist durch das Medium der Vollmacht zu konstruieren. Pächter ist Eigentümer der von ihm angeschafften Stücke geworden, aus dem Pachtvertrage aber verpflichtet, diese Stücke dem Verpächter zum Eigentum zu verschaffen. In dem Pachtvertrage liegt daher die Vollmacht des Verpächters für den Pächter, das Erfüllungsgeschäft im Namen des Verpächters mit sich abzuschließen (§ 181)."

Danach soll der Pachtvertrag im Gegensatz zur vorher erörterten Konstruktion noch nichts von einem Eigentumsübertragungsvertrag enthalten, weder die ganze Einigung noch einen Teil derselben, die Offerte, vielmehr soll die Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang auf den Verpächter erst im Einverleibungsakt liegen; der Pachtvertrag dagegen soll nur eine Vollmachtserteilung des Verpächters für den Pächter enthalten, das Erfüllungsgeschäft des Eigentumserwerbes im Namen des Vertretenen mit sich selbst abzuschließen.

Dagegen, daß eine solche Vollmachtserteilung im Pachtvertrag gesehen werden kann, werden Bedenken kaum erhoben werden können. Gemäß § 181 B. G. B. kann ein Vertreter nur soweit es ihm gestattet ist, oder wenn das abzuschließende Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht, im Namen des Vertretenen mit sich selbst kontrahieren, in allen anderen Fällen ist ein Selbstkontrahieren ausgeschlossen.

In unserem Falle jedoch liegen diese beiden Ausnahmefälle vor: einmal ist der Pächter obligatorisch verpflichtet, das Inventar nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft in dem Zustande zu erhalten, in dem es ihm übergeben worden ist; diese Bestimmung verpflichtet den Pächter nicht nur, Neuanschaffungen zum Zwecke der Erhaltung zu machen, sondern stellt gleichzeitig auch die Pflicht des Pächters fest, dem Verpächter das Eigentum an diesen neu angeschafften Stücken zu

[10]) Komm. 1929, § 588.
[11]) § 588.

übertragen; stellt er daher neu angeschaffte Stücke zum Zwecke der Erhaltung oder des Ersatzes ein, so erfüllt er damit eine Verbindlichkeit im Sinne des § 181 B. G. B. Was die Stücke anbetrifft, die der Pächter anschafft, ohne dazu verpflichtet zu sein, und die gemäß § 588 Abs. 2, S. 2. B. G. B. trotzdem Eigentum des Verpächters werden (s. oben § 10), so trifft für sie der andere Ausnahmefall des § 181 B. G. B. zu: der Pächter kontrahiert mit sich selbst auf Grund einer Gestattung, die im Pachtvertrag bezw. in der Vollmacht[12]) enthalten ist.

Das Selbstkontrahieren des Pächters, d. h. der Vertrag zwischen ihm als Vertreter des Verpächters einerseits und ihm als Pächter andererseits, ist die zur Eigentumsübertragung notwendige Einigung, der Eigentumsübertragungsvertrag; weiter enthält der Abschluß dieses Vertrages aber auch die Beredung eines Rechtsverhältnisses, ebenfalls zustande gekommen durch das Selbstkontrahieren des Pächters, sodaß auch das zweite Erfordernis einer Eigentumsübertragung, ein Konstitut als Ersatz für die Uebergabe vorhanden ist. Wenn in der Literatur zur Gültigkeit eines zulässigen Selbstkontrahierungsvertrages, der ja an sich einen innerlichen Vorgang darstellt, gefordert wird, daß der Akt äußerlich wahrnehmbar in die Erscheinung treten müsse[13]), so bereitet das der vorliegenden Konstruktion keine Schwierigkeit; eine solche für die Außenwelt sichtbare Kundgebung ist der Einverleibungsakt des Pächters. „Die juristische Möglichkeit für den Abschluß eines Konstituts gemäß § 930 B. G. B. ist also nach dem B. G. B. durch Selbstkontrahieren eines Vertreters als solchen mit sich selbst gegeben[14])."

Liegt aber diese an sich mögliche Konstruktion der Bestimmung des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. zu Grunde? Das ist nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes so gut wie ausgeschlossen, denn dieses bestimmt: die vom Pächter angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters, und man kann diese Bestimmung unbedenklich dahingehend ergänzen: ganz gleich, ob der Pächter damit einverstanden ist oder nicht. Diese Konstruktion kann also nur Anwendung finden, „wenn der beschriebene innere Vorgang, der durch den Einverleibungsakt äußerlich dokumentiert wird, beim Vertreter auch wirklich stattgefunden hat[15])." Hat er das aber nicht, und fehlt beim Einverleibungsakt die Eigentumsübertragungsabsicht des Pächters durch Kontrahieren mit sich selbst, so ist die Anwendung dieser Konstruktion unmöglich, sonst würde ja der Verpächter gar kein Eigentümer werden trotz der stattgefundenen Einverleibung, an die allein das Gesetz die Rechtsfolge des Eigentumserwerbes des Verpächters knüpft.

Maßgebend für den Eigentumserwerb des Verpächters ist also nur die Einverleibung durch den Pächter, ein innerer

---

[12]) Sprenger, S. 47.
[13]) z. B. Staudinger, § 181.
[14]) Sprenger, S. 48.
[15]) Ebenda.

Wille desselben kann keine Berücksichtigung finden; deshalb ist auch diese Konstruktion wie alle anderen, die einen Eigentumsübergang kraft Parteivereinbarung annehmen, für das Recht des B. G. B. nicht anwendbar.

Ebensowenig ist auch die für das gemeine Recht bereits erörterte Ansicht Rümelins, daß es sich bei der Eigentumsübertragung um ein einseitiges Rechtsgeschäft des Pächters handele, anwendbar, weil auch nach dieser Konstruktion ein gegenteiliger innerer Wille des Pächters bei der Einverleibung entgegen der Bestimmung des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. Berücksichtigung finden müßte.

Wir haben gesehen, daß die Konstruktionen, die den Eigentumserwerb des Verpächters in dem übereinstimmenden Willen der Parteien (oder wie Rümelin in dem Willen einer Partei) sehen, für das Recht des B. G. B. ausgeschlossen sind, weil gemäß § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. durch die Einverleibung der Verpächter auf jeden Fall — „sozusagen selbsttätig“[16]) — Eigentümer wird. Es bleibt uns daher nur noch die Möglichkeit, uns für einen Eigentumsübergang kraft Gesetzes zu entscheiden.

Da könnte man wieder wie im gemeinen Recht daran denken, daß der Eigentumserwerb des Verpächters eine Folge der Zubehöreigenschaft des Inventars sei. Aber ebensowenig wie im gemeinen Recht ist das beim B. G. B. der Fall. Wir hatten zwar zugegeben, daß oft und sogar in den meisten Fällen das Inventar gleichzeitig auch Zubehör ist, wir hatten aber auch festgestellt, daß eine Sache sehr gut Inventar sein kann, ohne gleichzeitig Zubehöreigenschaft zu besitzen. Zudem sind auch nach dem Recht des B. G. B. die Folgen der Zubehöreigenschaft nicht derart, daß man auf sie den Eigentumserwerb des Verpächters stützen könnte. Zwar erstreckt sich gemäß § 314 B. G. B., wenn sich jemand zur Veräußerung oder Belastung einer Sache verpflichtet, diese Verpflichtung im Zweifel auch auf das Zubehör der Sache, diese Bestimmung ist jedoch unserer Ansicht unschädlich, denn hier handelt es sich nicht um einen ergänzenden Rechtssatz, sondern lediglich um eine Auslegungsregel für die Willenserklärung desjenigen, der über die Hauptsache verfügt[17]). Und die wenigen Bestimmungen mit dinglicher Wirkung für das Zubehör[18]) im B. G. B. gelten nur für diese ausdrücklich bestimmten Fälle und sind nicht auf andere, vom Gesetz nicht vorgesehene Fälle auszudehnen[19]). Es gibt keine allgemeine gesetzliche Vorschrift, nach der das Zubehör das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilen müßte, vor allen Dingen aber ist es durchaus nicht notwendig, daß es auch im Eigentum des Eigentümers der Hauptsache steht.

Aus ähnlichen Gründen ist die Ansicht abzulehnen, die einen Eigentumserwerb des Verpächters auf Grund eines allge-

---

[16]) Rintelen, S. 39.
[17]) Siehe Fischer-Henle, § 314.
[18]) z. B. §§ 926, 1031 B. G. B.
[19]) Siehe Sprenger, S. 58/59.

meinen dinglichen Surrogationsprinzipes annehmen will. Zwar ist dem B. G. B. das Prinzip der dinglichen Surrogation nicht fremd; es kennt vielmehr eine ganze Reihe von Vorschriften, in denen dieses Prinzip zur Anwendung kommt[20]). Das berechtigt uns aber nicht, ein allgemeines dingliches Surrogationsprinzip für das B.G.B. aufzustellen und es allgemein nach Analogie anzuwenden. Es würde offenbar ein Rechtssatz der Art, daß in allen Fällen einer Anschaffung aus einem Vermögen der Ersatzwert unmittelbar dem Eigentümer dieses Vermögens zufallen sollte, den Grundsätzen des Schuld- und des Sachenrechts widersprechen. Wenn das Gesetz den Grundsatz des dinglichen Surrogationsprinzips auch in unserem Falle hätte durchführen wollen, so hätte es ferner den Parteien keine abweichende Regelung gestattet[21]).

Es bleibt schließlich nur noch die Möglichkeit, einen Eigentumserwerb des Verpächters kraft positiver gesetzlicher Sonderbestimmung, einen reinen transitus legalis, anzunehmen, und ein solcher liegt tatsächlich vor.

Dafür spricht zunächst der Wortlaut des Gesetzes selbst, das durch die Bestimmung „die Stücke werden Eigentum des Verpächters" jegliche Willensrichtung der Parteien ausschaltet und selbst einen abweichenden Willen nicht berücksichtigt.

Weiter sprechen für einen transitus legalis in der Hauptsache wirtschaftliche Gesichtspunkte.

Einmal genießt der Verpächter einen hervorragenden wirtschaftlichen Schutz; bei dem sehr weitgehenden Verfügungsrecht des Pächters über das Inventar genügt es nicht, ihn nur obligatorisch zu verpflichten und ihm eine Erhaltungspflicht aufzuerlegen, der Verpächter muß weiter geschützt werden; sonst wäre er leicht der Gefahr ausgesetzt, daß ihm bei einer langen Pachtperiode zuletzt das Eigentum am Gutsinventar fehlte oder ihm nur ein geringer Teil desselben zustände[22]). Diesen Schutz bietet ihm das Gesetz, indem es ohne Rücksicht auf den Willen des Pächters einen gesetzlichen Eigentumsübergang an den Sachen bestimmt, die der Pächter dem Inventar einverleibt, und zwar macht es aus praktischen Rücksichten keinen Unterschied zwischen solchen Sachen, zu deren Anschaffung der Pächter verpflichtet ist und solchen, die er über diese Pflicht hinaus anschafft[23]).

Man denke weiter an den Fall, daß der Pächter bei Beendigung der Pacht ein von ihm während der Pachtzeit einverleibtes Stück nicht herausgeben will und es zurückbehält[24]). Wollte man nicht einen transitus legalis, sondern einen solchen kraft Rechtsgeschäftes annehmen, so hätte der Verpächter den in den meisten Fällen sehr schwierigen, oft nur durch Eideszu-

[20]) z. B. §§ 718 II, 1370, 1382, 1473, 1524, 1554 2019, 2041, 2374, insbesondere 2111 B. G. B.

[21]) Siehe Sprenger, S. 54.

[22]) Vergl. Mot. 2, S. 436.

[23]) Siehe Mot. 2, S. 436, vergl. auch oben § 10.

[24]) Beispiel bei Sprenger, S. 64.

schiebung zu ermöglichenden Beweis zu führen, daß der Pächter bei der Einverleibung die Eigentumsübertragungsabsicht gehabt hat. Nehmen wir aber einen Eigentumserwerb kraft Gesetzes an, so ist die Absicht des Pächters bei der Einverleibung, Eigentum übertragen zu wollen oder nicht, bei einer Klage des Verpächters auf Herausgabe gleichgültig; zur Eigentumsklage gemäß § 985 B. G. B. genügt der nicht schwere Beweis, daß einverleibt worden ist.

Umgekehrt könnte die Annahme eines Eigentumsüberganges kraft Parteivereinbarung auch für den Pächter üble Folgen haben, wenn z. B. der Verpächter ein einverleibtes Stück nicht haben will und Geldabrechnung verlangt[25]). Wenn nämlich in diesem Falle der Verpächter nachweisen könnte, daß er bei Eingehung des Pachtvertrages gar nicht den Willen gehabt habe, alle neu angeschafften und einverleibten Stücke zu Eigentum zu erhalten, so müßte seinem gewiß unbilligen Verlangen entsprochen werden. Das kommt bei einem transitus legalis nicht in Frage. Kann der Verpächter den Beweis nicht erbringen, daß die Ablehnung der Stücke gemäß § 589, 2 B. G. B. berechtigt ist, so muß er sie abnehmen.

Zudem werden durch die Bestimmung des § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B., die den Verpächter ohne Rücksicht auf den Willen der Parteien zum Eigentümer der einverleibten Sachen macht, auch die Hypothekengläubiger weitgehendst geschützt. Denn gemäß § 1120 B. G. B. haftet nicht nur das belastete Grundstück für die Hypothek, sondern mit ihm haftet auch das Zubehör, das sich im Eigentume des Grundstückseigentümers befindet, und das Inventar wird in den meisten Fällen auch Zubehör sein. Die Hypothekengläubiger haben also ein Interesse daran, daß das sich auf dem Grundstücke befindliche Zubehör auch dem Grundstückseigentümer gehört und ihnen für ihre Hypothek mithaftet. Dieses Interesse wird besonders bei einer längeren Pachtperiode bestehen, denn in diesem Falle könnte leicht gegen Ende der Pachtzeit eine Haftung des Inventars gar nicht mehr bestehen, wenn man sich gegen einen gesetzlichen Eigentumsübergang entscheiden wollte.

Endlich sprechen für einen Eigentumsübergang kraft Gesetzes Gesichtspunkte, deren Wert von großer praktischer Bedeutung ist. Wollte man nämlich in dem Einverleibungsakt ein Rechtsgeschäft, insbesondere wie Oertmann in Auflage 1 die Annahme einer Offerte erblicken, so müßte man auch alle Regeln über Rechtsgeschäfte anwenden können; es müßte die Lehre von der Behandlung des Irrtums Anwendung finden, der einverleibende Pächter müßte geschäftsfähig sein, unter Umständen wäre der Einverleibungsakt sogar durch die Gläubiger anfechtbar[26]). „Alles gilt nicht, wenn es sich um einen gesetzlichen Eigentumsübergang handelt[27])."

---

[25]) Jedoch nicht auf Grund der Bestimmung des § 589, 2 B. G. B.
[26]) Oertmann, § 588.
[27]) Sprenger, S. 64.

Die von uns vertretene Ansicht, es handele sich um einen transitus legalis, entspricht auch dem Standpunkt der Motive[28]), und sie wird auch von der herrschenden Meinung geteilt[29]).

Zusammenfassend ist zu sagen: Erwägt man, daß das Gesetz es absichtlich vermieden hat, nur von einer Verpflichtung des Pächters zur Eigentumsverschaffung zu sprechen, daß es vielmehr einen unmittelbaren Eigentumserwerb ohne jede weitere Beredung im Sinne hat, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß es sich hier um einen Eigentumsübergang unmittelbar kraft Gesetzes handelt[30]).

Folgendes bleibt noch einzuschalten:

Nach der hier vertretenen Rechtsnatur des Eigentumserwerbes durch Einverleibung stellt sich die Vorschrift des § 588 B. G. B. auch hinsichtlich des Schlußsatzes als lex dispositiva dar. Einerseits könnten die Parteien Abweichendes vereinbaren, z. B. die Notwendigkeit einer Prüfung jedes einverleibten Stückes durch den Verpächter und besonderen Uebernahmeakt durch diesen. Andererseits aber wäre im Falle der Unterlassung einer anderen Vereinbarung bei Eintreten der lex dispositiva jeder Irrtum der Parteien über den Eigentumserwerb gemäß § 588 Abs. 2, S. 2 unerheblich[31]).

§ 13. Die Rückgabe des Inventars gemäß § 589 B. G. B.

Wir hatten oben[32]) gesehen, daß im Falle einer einfachen Mitverpachtung des Inventars bei der Pacht gemäß § 586 B. G. B. der Pächter am Ende der Pacht nur die Inventarstücke herauszugeben hat, die er zu Beginn derselben erhalten hat, dazu noch diejenigen, die er oder der Verpächter gemäß ihrer Erhaltungspflicht später eingestellt haben. Stücke aber, die er über seine Erhaltungspflicht hinaus angeschafft hat, braucht er nicht herauszugeben, kann aber andererseits deren Abnahme durch den Verpächter auch nicht verlangen.

Wesentlich anders gestaltet sich die Rückgabe des Inventars bei Beendigung der Pacht, wenn eine Pacht nach Taxe im Sinne der §§ 587—589 B. G. B. vorliegt, wenn der Pächter das

---

[28]) 2, S. 436: „Dieser Weg des Eigentumsüberganges (durch brevi manu traditio oder constitutum possessorium) kann jedoch nicht für genügend gehalten werden, das Gesetz bestimmt deshalb, daß dem Verpächter schon durch die Einverleibung das Eigentum ohne weitere Beredung zufällt."

[29]) Vergl. Planck, § 588; Staudinger, § 588; Warneyer, § 588; Soergel, § 588; R. G. R. Komm. § 588; Enneccerus 1, 2 § 358; Goldmann-Lilienthal Bd. II, § 228; Biermann, § 1048; Matthiaß, § 119; Dernburg, Bd. II, S. 191; Liebe, § 148; nun auch Oertmann 1929, § 588; Crome, § 240. Crome macht jedoch einen Unterschied zwischen angeschafften Stücken und der Zuzucht und meint, der Eigentumserwerb des Verpächters an der Zuzucht durch die Einverleibung setze einen besonderen Willensakt des einverleibenden Pächters voraus. Es ist aber nicht einzusehen, warum der Eigentumserwerb an der Zuzucht anders vor sich gehen soll als der an den neu angeschafften Stücken, auch für sie gilt die oben vertretene Ansicht eines transitus legalis.

[30]) Vergl. Staudinger, § 588.

[31]) Vergl. Manigk, Irrtum und Auslegung, S. 121 ff.

[32]) § 5.

Inventar zu einem Schätzungswert mit der Verpflichtung übernommen hat, es bei Beendigung der Pacht zu einem Schätzungswerte zurückzugewähren.

In diesem Falle hat der Pächter gemäß § 589, 1 B. G. B. das vorhandene Inventar zurückzugewähren, und zwar nicht nur das übernommene und das gemäß seiner Erhaltungspflicht angeschaffte und eingestellte Inventar, sondern darunter fallen auch die Stücke, die der Pächter über seine Erhaltungspflicht hinaus freiwillig einverleibt hat, zu deren Anschaffung im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für ihn keine Verpflichtung bestand. Diese Herausgabepflicht des Pächters besteht kraft des im Sinne der §§ 587—589 B. G. B. geschlossenen Pachtvertrages, evtl. auch auf Grund des Eigentumsanspruches des Verpächters[33]), der ja bezüglich der übernommenen Inventarstücke Eigentümer geblieben, bezüglich der neu angeschafften durch die Einverleibung Eigentümer geworden ist. Die Rückgabe zu einem Schätzungswerte erfordert also nicht, daß das vorhandene herauszugebende Inventar — „der gesetzliche Ausdruck „zurückzugewährende" ist nicht weit genug, da auch neuhinzugetretene Stücke herauszugeben sind"[34]) — dem übernommenen genau an Stückzahl, Umfang und Beschaffenheit gleicht, es genügt, wenn das gesamte Inventar in einem wirtschaftsmäßigen Zustande ist. Eine solche Bestimmung, die ein dem übernommenen Inventar genau gleiches herauszugebendes erforderte, würde „dem Sinne der Uebereinkunft, daß das Inventar nach einer Taxe übergeben und nach einer Taxe zurückgewährt werden solle, nicht völlig gerecht werden"; denn „nicht darauf kann es ankommen, ob das vom Pächter zurückgelassene Inventar dem übernommenen genau an Stückzahl oder an Umfang und Beschaffenheit gleichkommt, sondern ob der Pächter das Inventar in dem Zustande, in welchem es ihm übergeben worden ist, wirtschaftsmäßig erhalten hat[35])."

Deshalb kann der Pächter bei der Rückgabe z. B. „ein Weniger des toten durch ein Mehr des lebenden Inventars ausgleichen"[36]), der Vergleich des Gesamtwertes des Inventarbestandes bei Beendigung mit dem bei Beginn der Pacht findet nur „im ganzen"[37]) statt.

Bei diesem Abschätzungsverfahren gemäß § 589, Abs. 3 B. G. B., bei dem der abgeschätzte Gesamtwert der vorhandenen Stücke mit dem bei Beginn der Pacht festgestellten Schätzungswert der damals übernommenen verglichen wird, kann sich ein dreifaches ergeben:

1. die beiden Werte decken sich; dann kann und braucht eine Auseinandersetzung nicht stattzufinden;

---

[33]) Oertmann, § 589.
[34]) Oertmann, § 589.
[35]) Mot. II/436.
[36]) Cosack, S. 482.
[37]) Block, S. 51.

2. der Wert der vorhandenen Stücke bleibt hinter dem Wert der übernommenen zurück; dann hat der Pächter den Mehrwert zu ersetzen;
3. der Wert der vorhandenen Stücke ist größer als der Wert der übernommenen; den Verpächter trifft die Ersatzpflicht des Mehrwertes.

Seine daraus entstehenden Rechte macht der Verpächter mit dem dadurch erhöhten Rückgabeanspruch geltend, der Pächter kann den ihm gebührenden Wertüberschuß nach allgemeinen Grundsätzen einklagen oder gemäß § 273 B. G. B. ein Zurückbehaltungsrecht am Inventar geltend machen; zudem hat er wegen dieser seiner Ansprüche ein gesetzliches Pfandrecht am Inventar gemäß § 590 B. G. B.[38]). Er kann aber nicht die Herausgabe auf einen Teil der Stücke beschränken, weil dieser bereits den Wert der übernommenen Stücke erreiche.

Bei diesem Abschätzungsverfahren wird nicht nur die Zahl der Stücke berücksichtigt, sondern auch der Wert, ganz gleichgültig, ob die Erhöhung oder Erniedrigung desselben auf Verbesserung oder Verschlechterung der einzelnen Inventarstücke zurückzuführen ist, oder ob Preisschwankungen dafür ausschlaggebend gewesen sind; Sinken und Steigen der Preise gehen sowohl zugunsten als auch zuungunsten des Pächters[39]).

Diese einfache[40]) Regelung des B. G. B. ist „folgerecht und angesichts der sonst gerade den tüchtigen, zu Verbesserungen geneigten Pächter drohenden Nachteile zivilpolitisch angemessen[41])."

Wir hatten gesehen, daß der Pächter verpflichtet ist, bei Ende der Pacht das gesamte vorhandene Inventar an den Verpächter herauszugeben, auch die Stücke, die er lediglich zur Verbesserung und Vermehrung oder auch nur zur Verschönerung angeschafft hat[42]); regelmäßig hat auch der Verpächter die Pflicht, alle vorhandenen Inventarstücke zurückzunehmen, da sie ja sein Eigentum sind.

Eine strikte Durchführung dieses Grundsatzes würde jedoch zu Ungerechtigkeiten dem Verpächter gegenüber führen; er sähe sich wegen aller noch so kostspieligen Anschaffungen des Pächters, die weit über den Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hinausgingen, einer Erstattungspflicht ausgesetzt.

Eine solche Erstattungspflicht kann ihm aber nicht zugemutet werden, denn ein geschäftstüchtiger Pächter könnte dann

[38]) Oertmann, § 589.
[39]) Beachte aber Wissenschaft und Praxis bei Behandlung der Inflationspreise; hier konnte das Geld nicht mehr als Wertmesser dienen (Leonhard, Lehrb. in kurzen Sätzen, S. 88).
[40]) Es wäre auch eine kompliziertere möglich, die den Pächter die Gefahr des Sinkens (und den Nutzen des Steigens) der Preise nicht tragen läßt, indem bei Ermittlung der Differenz das Sinken und Steigen der Preise berücksichtigt wird (Mot. 2 437).
[41]) Oertmann, § 589.
[42]) Sprenger, S. 50.

bei seinem weitgehenden Verfügungsrecht geradezu darauf ausgehen, durch Einstellen teurer Stücke einen Mehrwert bei Beendigung der Pacht zu erzielen. Deshalb gibt das Gesetz dem Verpächter im § 589 Abs. 2 B. G. B. das Recht, solche Stücke abzulehnen, die über die Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft hinaus angeschafft, und die zu wertvoll oder überflüssig sind. Der Maßstab für eine solche Ablehnung ist jedoch ein sachlicher[43]), persönliche Verhältnisse des Verpächters kommen dabei nicht in Betracht, die Stücke müssen nur für das Grundstück, nicht für die Person des Verpächters, nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft überflüssig oder zu wertvoll sein[44]).

Weiter bezieht sich dieses Ablehnungsrecht nur auf die vom Pächter angeschafften Stücke, nicht auch auf solche, die der Pächter zu Beginn der Pacht von ihm (dem Verpächter) übernommen hat; diese muß der Verpächter annehmen, ganz gleich, ob sie jetzt bei der Rückgewährung für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind oder nicht.

Sein Ablehnungsrecht hat der Verpächter zu beweisen, denn „das Ablehnen bedeutet nicht bloß ein Nichtleistenwollen, sondern eine neue Rechtswirkung, die die Verpflichtung aufhebt[45]).

Macht der Verpächter von seinem Ablehnungsrecht Gebrauch und erbringt den geforderten Beweis, so bleiben, da die Ablehnung vor der Schätzung erfolgen muß, die abgelehnten Stücke bei der Abschätzung außer Betracht, der Erstattungsanspruch erhöht sich um ihren Wert bezw. der des Pächters mindert sich um ihn; die abgelehnten Stücke selbst gehen mit dem Augenblick des Zugehens der Ablehnung an den Pächter in das Eigentum des Pächters über[46]).

§ 14. Die juristische Konstruktion des Eigentumsüberganges auf den Pächter durch die Ablehnung des Verpächters. (§ 589 Abs. 2 B. G. B.)

Dem Pächter entsteht durch die Ablehnung des Verpächters gemäß § 589 Abs 2 B. G. B. nicht etwa nur ein Eigentumsanspruch gegen denselben, sondern das Eigentum an den abgelehnten Stücken geht in demselben Augenblick, wo ihm die Willenserklärung des Verpächters zugeht, ipso iure auf ihn über, einer besonderen Uebereignung bedarf es nicht mehr[1]).

---

[43]) Staudinger, § 589.

[44]) Vergl. R. G. 104/394; Warneyer, Planck, R. G. R. Komm., sämtlich § 589.

[45]) Leonhard, Beweislast, S. 396; vergl. auch Oertmann, Planck, Staudinger, Warneyer, R. G. R. Komm., sämtlich § 589.

[46]) § 589, 2 B. G. B. Die Ablehnung ist eine dem Pächter gegenüber abzugebende, einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung im Sinne der §§ 130 ff. B. G. B. (vergl. dazu Fischer-Henle, § 589; ebenso Oertmann, Staudinger ebenda.

[1]) Oertmann, Planck, beide § 589.

Das ist eine scheinbare Antithese zu § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B., aber auch nur eine scheinbare; denn wir hatten ja gesehen, daß dem Verpächter das Eigentum am gesamten Inventar einschließlich der neu angeschafften Stücke zusteht; durch die Ablehnung der für das Grundstück überflüssigen oder zu wertvollen Stücke verhindert er also keinen Eigentumsübergang mehr, der tatsächlich schon stattgefunden hat. Vielmehr bewirkt die Ablehnung einen neuen, von dem ersten gemäß § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. vollkommen unabhängigen Eigentumsübergang, dieses Mal umgekehrt vom Verpächter auf den Pächter.

Diesem neuen Eigentumsübergang kann wegen seiner Unabhängigkeit von dem ersteren auch keine rückwirkende Kraft zugesprochen werden dahingehend, daß der Verpächter für die ganze Zeit von der Einverleibung ab bis zur Ablehnung durch ihn aufgehört hätte, Eigentümer der abgelehnten Stücke zu sein, eine solche Rückwirkung kann nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes der Eigentumsübergang auf den Pächter nicht haben[2]). Der Verpächter war in der ganzen Zwischenzeit richtiger und rechtmäßiger Eigentümer.

Wie aber ist dieser Eigentumserwerb des Pächters an den abgelehnten Stücken juristisch zu konstruieren, gründet er sich auf eine Parteivereinbarung oder tritt er kraft Gesetzes ein?

Ein Eigentumserwerb gemäß § 929 B. G. B. kann nicht in Frage kommen, da hierzu Einigung der Parteien und Uebergabe der Sache an den Erwerber notwendig sind. Eine Uebergabe in diesem Sinne, die einen äußerlich sichtbaren Vorgang erfordert, ist im vorliegenden Falle aber nicht möglich, da ja der Pächter den Besitz der Sache hat.

Oertmann meint daher in Aufl. 1 zu § 589, der Eigentumsübergang sei mit Hilfe einer brevi manu traditio im Sinne von § 929 S. 2 B. G. B. zu konstruieren: die Parteien einigen sich über den Eigentumsübergang auf den Erwerber, der die zu übereignende Sache bereits im Besitze hat.

Liegt aber eine solche Einigung tatsächlich vor? Dem muß entschieden widersprochen werden, denn wenn in manchen Fällen der Pächter auch schließlich damit einverstanden ist, daß er wertvolle Stücke, die er einverleibt hat, zu Eigentum zurückerhält, in den meisten Fällen wird er gar keinen Wert darauf legen und eine Auszahlung des Mehrwertes vorziehen. Man denke nur daran, daß er als Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstückes wertvolle Stücke eigens und nur für das betreffende Grundstück passend angeschafft hat; oder daß er sich nach Beendigung der Pacht einem anderen, nicht landwirtschaftlichen Berufe zuwendet. In diesen Fällen wird er froh sein, wenn der Verpächter die Stücke nicht ablehnt.

Und wenn der Verpächter trotzdem ablehnt, und wenn dadurch das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter übergeht, dann noch von einer Willensübereinstimmung

[2]) Staudinger, § 589; Crome, § 240.

der Parteien zu reden, insbesondere den Eigentumsübergang mit auf den Willen des Pächters zurückzuführen, ist nicht erlaubt. Zudem bedenke man, daß die Ablehnung eine einseitige Willenserklärung des Verpächters ist (und empfangsbedürftig), die wirksam wird, sobald sie dem Pächter zugeht, „ohne daß dieser etwas tut, woraus man auf seine Einwilligung schließen könnte[3])."

Neben dieser Konstruktion hält Oertmann in Aufl. 1 noch eine andere, auch kraft Parteivereinbarung, für möglich: der Eigentumserwerb des Verpächters an den neu angeschafften Stücken soll als auflösend bedingt angesehen werden durch die — zulässige — Ablehnung des Verpächters.

Diese Konstruktion Oertmanns stützt sich auf die Voraussetzung, daß der Eigentumserwerb des Verpächters durch die Einverleibung des Pächters sich kraft Parteivereinbarung, kraft übereinstimmenden Parteiwillens vollzogen habe. Der Pächter kennt das Ablehnungsrecht des Verpächters; die Stücke, die er über seine Verpflichtung hinaus anschafft, übereignet er dem Verpächter unter der auflösenden Bedingung der Ablehnung des Verpächters.

Wenn man für den § 588 Abs. 2, S. 2 B. G. B. die Richtigkeit eines Eigentumsüberganges kraft Parteivereinbarung anerkennen will, so steht auch dieser Konstruktion Oertmanns für den § 589, 2 B. G. B. nichts im Wege.

Hält man dagegen, wie wir im Falle des § 588, Abs. 2, S. 2 B. G. B. einen transitus legalis für gegeben, so ist es doch angebracht, auch den Eigentumserwerb des Pächters gemäß § 589, 2 B. G. B. als einen solchen kraft Gesetzes anzusehen, vor allen Dingen auch deshalb, weil das Gesetz den Eigentumsübergang auf den Pächter auf jeden Fall will, wenn der Verpächter von seinem Ablehnungsrechte Gebrauch macht, mag der Pächter nun damit einverstanden sein oder nicht[4]).

---

[3]) Sprenger, S. 51.

[4]) Für einen Eigentumsübergang kraft Gesetzes die herrschende Meinung, vergl. Planck, Staudinger, R. G. R. Komm. Warneyer, sämtlich § 589; Crome, § 240; Enneccerus 1, 2, § 358; auch Oertmann hat seinen Widerstand aufgegeben 1929, § 589.

Lebenslauf.

Am 30. Januar 1905 wurde ich als Sohn des Eisenbahn-Werkstätten-Vorstehers Wilhelm Neuhaus und seiner am 4. Januar 1925 verstorbenen Ehefrau Elisabeth, geb. Sölken, in Kassel geboren.

In den Jahren 1911 bis 1915 besuchte ich die Volksschule Nr. 23/24 in Kassel, von Ostern 1915 ab bis Ostern 1924 das Realgymnasium 2 in Kassel.

Nach bestandenem Abiturientenexamen zu Ostern 1924 trat ich in die Lehre der Bankfirma Fiorino und Sichel in Kassel ein und beendigte meine Lehrzeit am 1. April 1926.

Meinen juristischen Studien vom S. S. 1926 ab lag ich mit Ausnahme des W. S. 1927/28, während dem ich an der Universität in Würzburg immatrikuliert war, in Marburg ob.

Am 30. April 1930 habe ich meine erste juristische Staatsprüfung vor dem Prüfungsamt bei dem Oberlandesgericht in Kassel bestanden, seit dem 1. September 1930 befinde ich mich in der Ausbildung als Referendar.